

Posudek nejvyššího soudu o některých otázkách ochrany nájemníků.*)

A. Výpověď za ochrany nájemníků.

Pokud jde především o otázku, jaký jest vzájemný poměr řízení o svolení k výpovědi podle zákonů o ochraně nájemníků a nájemního řízení podle civilního řádu soudního, ustálila se po začátečním kolísání (srov. na příkl. čís. 838, 910, 5309 sb. n. s.) judikatura Nejvyššího soudu tak, že strany a jejich právní zástupci, dbalí této judikatury, nemohou nadále býti vážně v rozpacích, jak si mají počínati v tom kterém případě. Dlužno tu ovšem rozlišovati:

a) Výpověď soudní:

1. Není-li vůbec pochybno, že jde o místnost, na kterou se vztahuje ochrana nájemníků, musí pronajímatel, chce-li dáti výpověď, učiniti návrh u příslušného okresního soudu, který, vyslechna strany a proveda v nesporném řízení potřebná šetření, vysloví usnesením, zda připouští výpověď. Usnesení, jímž výpověď připuštěna, nabylo-li moci právní, nahrazuje platnou výpověď (§ 4 zák. o ochr. náj.). V takových případech není tedy místa pro řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní (§ 560 a násl. c. ř. s.). Byla-li u procesního soudu učiněna soudní výpověď bez předepsaného svolení nesporného soudce, a netvrdí-li ten, kdo dává výpověď, ani ve výpovědi, že se vypovídána

*) Ministerstvo spravedlnosti vyžádalo si posudek nejvyššího soudu o některých otázkách připravované dlouhodobé úpravy bytových poměrů a podotklo, že rádo uvítá, zaujme-li nejvyšší soud stanovisko i k jiným otázkám ochrany nájemníků. Nejvyšší soud ve svém posudku ze dne 13. prosince 1928, čís. pres. 1273/28, vylíčil některé zkušenosti, týkající se této materie, zpracoval celou řadu rozhodnutí, vytýčil zásady v nich vyslovené a učinil některé náměty pro budoucí úpravu. Zásilatelé jsou toho názoru, že obsah posudku mohl by z valné části zajímati také právnickou veřejnost, zejména kruhy soudcovské a advokátské, a proto uveřejňují se svolením presidia nejvyššího soudu nejdůležitější stati.

místnost netěší ochraně zákona, popřípadě je-li již z obsahu výpovědi zřejmé patrné, že jde o místnost, na kterou se vztahuje zákon o ochraně nájemníků, nebo je-li to procesnímu soudu odjinud vůbec známo (notorické — § 269 c. ř. s., § 41 j. n.), odepře soud podle § 42 j. n. vydání příkaz podle § 562 c. ř. s. a odkáže vypovídajícího na řízení nesporné, upravené v § 4 zákona o ochraně nájemníků. Jestliže však přesto — z důvodu jakéhokoliv — první soud zavedl o soudní výpovědi řízení podle § 562 a násl. c. ř. s., jest na odpůrci vypovídající strany, aby, chce-li od sebe odvrátiti následky výpovědi a vydaného soudního příkazu, bránil se včas (§ 562 c. ř. s.) námitkami a v nich zejména vytkl, že se na vypovídanou místnost vztahují předpisy zákona o ochraně nájemníků, že tedy k výpovědi je třeba svolení soudce nesporného (čís. 6813 sb. n. s., stejně R I 813/27, Rv II 95/28 a j.). O této námitce jedná procesní soud jako o každé jiné námitce a uzná-li ji za odůvodněnou vysloví *r o z s u d k e m*, že se výpověď zrušuje (§ 572 c. ř. s.) pro nedostatek podkladu věcného a právního. Není správný postup zachovávaný dosud ještě v takových případech některými nižšími soudy, které zrušují podle § 477 čís. 6 c. ř. s. celé soudní řízení jako zmatečné pro domnělou nepřípustnost pořadu práva. Vždyť se vypovídající strana nedomáhá pořadem práva soudního svolení k výpovědi ve smyslu § 4 zák. o ochr. náj., za něž lze ovšem jen v nesporném řízení žádati, nýbrž dává odpůrci soudně výpověď podle § 562 c. ř. s., o níž, jakmile byla soudem přijata a doručena a jakmile byly proti ní soudně vzneseny námitky, lze jednati a rozhodovati jen ve sporném řízení, upraveném v § 562 a násl. c. ř. s. (tak čís. 3437, 3741, 5465, 6465, 6596, 6838 sb. n. s. a řada jiných rozhodnutí, neuveřejněných v úřední sbírce). Nepodá-li vypovídaná strana včas námitky proti soudní výpovědi, nabývá výpověď účinnosti a stává se exekučním titulem i tehdy, kdyby šlo o místnost, spadající pod ochranu nájemníků (čís. 6813 sb. n. s.), neboť i za platnosti zákonů o ochraně nájemníků lze trvalý nájemní poměr bez soudní pomoci zrušiti srovnalou vůlí stran, a strana nepodávající námitky proti soudní výpovědi, dává tím mlčky najevo, že souhlasí s výpovědí a vzdává se ochrany zákona (čís. 1791,

5873 sb. n. s., stejně Rv I 1921/24, Rv II 13/25, R I 1060/26, Rv I 1026/27, Rv II 661/27, Rv I 1948/27, Rv I 496/28 a četná jiná rozhodnutí). Jen při dojednání smlouvy nájemní nelze předem vyloučiti zásady a předpisy zákona o ochraně nájemníků čili jinými slovy: nepřipouštějí se úmluvy o tom, jak a kdy má nájemní poměr býti ukončen v budoucnosti povšechně a bez ohledu na určité již nastalé skutečnosti, ale není vyloučena úmluva, kterou se nájemník vzhledem k určitým již nastalým okolnostem zaváže, že za trvání nájemního poměru vyklidí chráněnou místnost do určité doby (Rv II 661/27 a j.).

2. Je-li nepochybně, že nejde o místnost, na kterou se vztahuje zákon o ochraně nájemníků, neplatí ustanovení § 4 zák. o ochr. náj. Vypovídající není povinen, ba není ani oprávněn, žádati za soudní svolení k výpovědi v řízení nesporném. Návrh přes to podaný jest odmítnouti. Soudní výpověď lze v takovém případě dáti jen podle § 560 a násl. c. ř. s. a pro další řízení platí předpisy třetího oddílu šesté části civilního řádu soudního.

3. Vyskytují se ovšem často případy, v kterých jest pochybně a sporně, zda jde o nájem, podléhající zákonu o ochraně nájemníků. V takových případech pronajimatel zpravidla neučiní návrhu podle § 4 zák. o ochr. náj., nýbrž zvolí cestu, která se mu lépe bude zamlouvati, dá totiž prostě soudní výpověď podle § 560 a násl. c. ř. s. Tu pak bude soudu postupovati způsobem, naznačeným pod 1., a také straně vypovídané bude se zachovati tak, jak tam uvedeno. Učiní-li pronajimatel přece návrh podle § 4 zák. o ochraně náj. a vyjde-li za nesporného řízení najevo, že nejde o místnost, na kterou se vztahují předpisy zákona o ochraně nájemníků, vysloví nesporný soudce svou nepříslušnost a odkáže pronajimatele na řízení sporné, upravené v § 560 a násl. c. ř. s.

Z toho, co uvedeno, je patrně, že předpisy zákona o ochraně nájemníků a zejména jeho § 4, tak jak je nyní důsledně pojímá a vykládá Nejvyšší soud, nezavdávají důvodné příčiny k pochybnostem o tom, jaký je vzájemný poměr řízení o svolení k výpovědi podle zákona o ochraně nájemníků a nájemného řízení podle civilního řádu soudního,

a zda soudní výpověď nájemní smlouvy o místnosti, podléhající ochraně nájemníků, daná podle předpisů civilního řádu soudního, nevzneseny-li proti ní námitky, má právní účinek či nikoli. Není tedy důvodu, aby, pokud jde o soudní výpověď, bylo něco měněno na příslušných předpisech. Rozhodně však nutno odmítnouti námět, činěný s některých stran (srv. článek dra Karla Langra »Mieterschutz und Bestandsverfahren« v časopise Juristen-Zeitung für das Gebiet der čechoslovackischen Republik, ročník 9, čís. 4, str. 27), aby bylo napříště vůbec upuštěno od nesporného řízení ve smyslu § 4 zák. o ochr. náj. a vždy byla dopouštěna soudní výpověď a sporné řízení o ní, v němž by bylo vždy také řešiti otázku, zda tu je zákonný důvod výpovědní. Výhody, k nimž poukazují zastánci tohoto mínění, zejména že by se takto dostávaly před Nejvyšší soud sporné právní otázky z oboru ochrany nájemníků, byly by těžce vyváženy nevýhodami takovéto úpravy; jmenovitě neobyčejným a za nynějších poměrů soudnictví nemožným zatížením soudů procesních a Nejvyššího soudu. Správně poukázáno ve zmíněném článku na to, jak se věc má v Rakousku, kde se o výpovědi jedná dosud výlučně v řízení sporném, kde pak podle sdělení dra Jindřicha Klanga (Juristische Blätter 1921, čís. 21/22) zatížení, vyvolané nájemními spory v roce 1921, činilo asi jednu třetinu procesní agendy vídeňských okresních soudů, a asi 60% odvolání, docházejících k vídeňskému zemskému soudu mělo za předmět rozepře nájemní. Od roku 1921 se v té příčině sotva podstatného něco změnilo a lze předpokládati, že by u nás byl poměr podstatně stejný. Takového nového zatížení však nesnesou dnes ani procesní soudy první a druhé stolice, ani Nejvyšší soud, tonoucí beztoho v nedodělcích. Než ani věcné úvahy nezdají se Nejvyššímu soudu svědčiti tomu, aby bylo za trvání ochrany nájemníků o výpovědích jednáno a rozhodováno toliko ve sporném řízení, neboť řízení nesporné jest mnohem pružnější, rychlejší, povaze věci přiměřenější a také méně nákladné, a tím, že se v nesporném řízení o návrhu na svolení k výpovědi rozhoduje zároveň o útratách [§ 4 (2), 5 (2) zák. o ochr. náj.], vzato ostří nevýhodě, lpící jinak na řízení nesporném, že strana vždy, i když se domáhá svého dobrého

práva, nebo brání proti neoprávněnému útoku, činí tak na svůj náklad.

Tím, co uvedeno, dána vlastně také již odpověď na další otázku, »zda by neměl ve věcech nájemních býti připuštěn rekurs k Nejvyššímu soudu aspoň za podmínek § 16 patentu o řízení nesporném«. Míněn tím patrně především dovolací rekurs v řízení podle § 4 zák. o ochr. náj. (který platným zákonem jest vyloučen), ale snad i dosud rovněž nedopuštěný dovolací rekurs proti rozhodnutím podle § 21, 22 téhož zákona (§ 24), a je-li řeč o »rekurzech za podmínek § 16 patentu o říz. nesp.«, má se tím zajisté rozuměti nejen rekurs do srovnalých usnesení nižších soudů (který ovšem jen na mysli má § 16 pat. o nesp. řízení), nýbrž i rekurs do pozměňujícího usnesení soudu druhé stolice s tou výhradou, že si lze i do takových usnesení stěžovati pouze pro zřejmou nezákonnost, zřejmý rozpor se spisy a zmatečnost. Vždyť by nebylo důvodu, proč by měly býti připouštěny dovolací rekursy proti konformním, nikoli však proti diformním rozhodnutím nižších soudů. Ale zkušenosti, nabyté při dovolacích rekurzech v nesporném řízení podle § 16 pat. o nesp. říz. učí, že chce-li si někdo stěžovati k nejvyššímu soudu, najde vždy něco, v čem bude shledávati ne-li zmatečnost nebo zřejmou protispisovost, tož alespoň zřejmou nezákonnost, a Nejvyššímu soudu jest pak vždy bedlivě a podrobně zkoumati, zda příslušné výtky jsou odůvodněny či nikoliv. Ježto pak z poznatků, čerpaných odjinud, kdyby byl připuštěn opravný prostředek proti usnesením rekursního soudu podle § 4 a dokonce snad i proti rozhodnutí soudu druhé stolice podle § 21 a 22 zák. o ochr. náj., bylo by možnosti, podávati takové dovolací rekursy, neomezené ani zákazem § 528 c. ř. s., využito — a bez obalu lze tvrditi zneužito — téměř v každém případě, byl by Nejvyšší soud zaplaven spoustou dovolacích rekursů v řízení nájemním, vyžadujících rychlého vyřízení, a nezbývalo by mu času pro jiné věci většího významu a větší důležitosti. Opravné prostředky proti rozhodnutím rekursního soudu podle § 4 (a 21, 22) zák. o ochr. náj. jsou vyloučeny nyní již tolik let, aniž tím bylo otřeseno bezpečností právní. Lze důvodně očekávati, že tomu tak nebude ani po dobu

poměrně krátkou, po kterou bude ještě trvati ochrana nájemníků, bez toho již značnou měrou prolomená a čím dále, tím více odbourávaná.

b) Výpověď mimosoudní:

Na mimosoudní výpovědi pohlíží Nejvyšší soud poněkud jinak, než na výpovědi soudní. Postavil se na přísné stanovisko, že mimosoudní výpověď místností v domě, spadajícím pod zákon o ochraně nájemníků, není vůbec platná a účinná, ani tehdy, nepodal-li nájemník námitek proti výpovědi, což dovozováno z ustanovení § 1, 4 a 7 (2) zákona o ochraně nájemníků (čís. 6076 sb. n. s., ve stejném smyslu Rv II 431/26 a R I 128/27, kde výslovně uvedeno, že zákonem o ochraně nájemníků byla po dobu jeho platnosti při domech, na něž se zákon vztahuje, zrušena ustanovení § 565 a 566 c. ř. s. o výpovědi mimosoudní). V rozhodnutí čís. 6633 sb. n. s. pak vyslovil Nejvyšší soud, že žádá-li pronajímatel za exekuční vyklizení na základě mimosoudní výpovědi, proti níž nájemník nepodal námitek, jest na něm, aby v exekučním návrhu podal průkaz, že jde o jednu z výjimek § 31 zák. o ochr. náj., a že bez takového průkazu nelze povolit exekuci. Tím ovšem uznal Nejvyšší soud, že mimosoudní výpověď, proti které nájemník nepodal námitek, není zhola bezúčinná a neplatná, ale učinil její vykonatelnost závislou na podmínce, pro kterou se, jak právem poukazováno (srv. zmíněný již článek dra Karla Langra), velmi často stane se ilusorní možnost, dosíci exekučního vyklizení. Budeť v praxi ne-li nemožno, tož aspoň velmi nesnadno pronajímateli, aby si opatřil (a to v krátké lhůtě § 575 odst. 3 c. ř. s.) doklad (listinný) o tom, že vypovězená místnost jest vyňata z ochrany nájemníků, zvláště když okolnost ta bude často sporná a příslušná otázka podle názoru Nejvyšš. soudu nemůže býti řešena v řízení exekučním (čís. 6633 sb. n. s.). Hledíc k těmto nesnázím má mnoho do sebe námět, učiněný v opětně již zmíněném článku dra Karla Langra, aby v novém zákoně bylo napříště vysloveno, že po dobu trvání ochrany nájemníků mimosoudní výpověď, proti níž nebyly podány námítky, nemá právního účinku, po případě, že se mimosoudní výpověď po tuto dobu vůbec nepřipouští, což by se shodovalo s názorem Nejvyššího soudu,

vysloveným ve věci R I 128/27, že zákonem o ochraně nájemníků byla by po dobu jeho platnosti při domech, na něž se zákon vztahuje, zrušena ustanovení §§ 565 a 566 c. ř. s. o výpovědi mimosoudní.

B. Zpětná působnost § 22 (2) zák. o ochraně nájemníků?

Jde o otázku, zda je třeba zasáhnouti novým zákonem do sporů, jež zákon ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n. vyvolal ustanovením § 22 (2), že nelze žádati zpět přeplatků nájemného za dobu minulou.

Nejvyšší soud až na jediný případ, o němž se bude podrobně zmíněno, dosud nerozhodoval o takovýchto sporech a proto mu z vlastní zkušenosti a z vlastních poznatků není dostatečně známo, které otázky se v té příčině v praxi vyskytly. Z článků a spisů, uvedených v dožádání, k nimž jest přiřaditi zejména také ještě článek »Mietzinsvereinbarungen nach der Mieterschutznovelle« dr. Edmunda Prochasky v časopise Prager Juristische Zeitschrift ročník VIII., číslo 8, str. 313 a násl., usuzuje Nejvyšší soud, že v podstatě jde asi o tyto otázky:

1. zda se ustanovení poslední věty odstavce (2) § 22 zákona ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n. vztahují toliko na přeplatky, konané za platnosti tohoto zákona, t. j. od 1. dubna 1928, či zda jsou jím dotčeny též nároky na vrácení přeplatků, vzniklé před 1. dubnem 1928 podle předpisů předchozích zákonů o ochraně nájemníků,

2. jak jest nakládati s nároky na vrácení přeplatků,

a) jež byly nájemníku pravoplatně již přiřčeny před 1. dubnem 1928 (jsou-li vykonatelné?),

b) o nichž bylo v první stolici rozhodnuto před 1. dubnem 1928, ve vyšších stolicích však se rozhoduje po tomto dni,

c) o nichž se i v první stolici rozhoduje teprve po 1. dubnu 1928, podána-li žaloba do 31. března 1928,

d) o nichž se tak děje na žalobu podanou po tomto dni. Ve zmíněném již případě — usnesení ze dne 26. října 1928 č. j. R. I 722/28/I — rozhodoval Nejvyšší soud ve věci, v které šlo o přeplatky, konané před 1. dubnem 1928, a také žaloba byla podána před tímto dnem. Zůstala však neřešena otázka,

co by bylo právem, kdyby byla žaloba podána bývala po 1. dubnu 1928.

Nejvyšší soud vyslovil tu v podstatě tyto zásady: »Jde o výklad ustanovení, že přeplatku nájemného za dobu minulou nelze žádati zpět. Důvodová zpráva vládního návrhu tisk 1475 poslanecké sněmovny N. S. R. Č. 1928 praví k tomu doslovně: »Hned v této souvislosti budiž uvedeno, že vládní návrh připouští také, třebas ne úplnou, volnost úmluvy nájemného. Obmezení volnosti úmluvy nájemného jest spatřovati v tom, že i podle vlád. návrhu bude lze požádati kdykoli soud o přezkoušení úmluvy nájemného, ale na rozdíl od dosavadního právního stavu nebude moci soud vynéstí nález na vrácení přeplatku za minulou dobu. Rozhodnutí soudní bude tedy působiti jen do budoucna.« Důvodová zpráva vychází tudíž z názoru, že podle dřívějšího práva mohl soud i v tomto mimosporném řízení podle § 22 (2) vynéstí nález na vrácení přeplatků i za dobu minulou. To jest ovšem omyl, neboť i podle dřívějšího předpisu § 22 (2) mohl soud v řízení mimosporném upravití nájemné usnesením jen »od nejbližšího nájemního období«, tedy jen pro budoucnost, a nerozhodoval o vrácení přeplatků za minulost vůbec. Tyto přeplatky mohly býti vymáhány jen žalobou v řízení sporném a bylo pak věcí procesního soudu, aby rozhodl rozsudkem, zda a jaké přeplatky tu byly (srv. rozh. čís. 7026 sb. n. s. a Právník 594/27). Z důvodové zprávy nelze tedy nic vytěžiti pro řešení sporné otázky. Zákon praví jen stručně, že nelze žádati zpět přeplatku za dobu minulou. Tím ovšem jest vysloveno nejen — jak si to zákonodárci podle důvodové zprávy představovali —, že nebude moci soud v mimosporném řízení o úpravě nájemného vynéstí nález na vrácení přeplatků za minulou dobu, nýbrž jest tím spolu vysloveno také, že nájemník nemá vůbec nároku na vrácení přeplatků a že tedy soud nebude moci ani ve sporném řízení odsouditi pronajimatele k jejich vrácení. Zákon však výslovně neupravil otázky, zda a jak se tento nový předpis dotýká nároku na vrácení přeplatků z doby před účinností nového zákona a co míní »dobou minulou«, zda totiž dobu uplynulou jen za platnosti nového zákona, t. j. od 1. dubna 1928 či dobu uplynulou i před tím. Není tu přechodných ustanovení pro uve-

dené případy, kterých bylo velmi třeba k jasnému vystižení smyslu zákona. Proti názoru, že zpětná působnost nového předpisu jest vyslovena již ve slovech »za dobu minulou«, která obsahuje také dobu před vydáním nového zákona, bylo by lze namítnouti, že tento zákon nabyt podle § 37 účinnosti teprve dnem 1. dubna 1928 a že až do 31. března 1928 včetně platil předpis § 20 (3) zákona ze dne 26. března 1925 čís. 48 Sb. z. a n., který výslovně stanovil nárok na vrácení přeplatků. Jde tu však jen o případ, že vrácení přeplatků bylo za dřívějšího práva také zažalováno, a na tento případ jistě se nevztahuje předpis § 22 (2) nového zákona, i kdyby jinak byl mínil zrušiti i nabyté nároky a za všechnu dobu minulou. § 5 obč. zák. praví, že zákony nepůsobí zpět a že tedy nemají vlivu na předcházející jednání a na práva před tím nabytá. Základem předpisu § 5 obč. zák. jest úvaha, že nikdo nemá býti zklamán v oprávněné důvěře v právní řád, že tedy občan, který zařídí své jednání neb opomenutí podle platného zákona, musí míti jistotu, že nastanou spolehlivě zákonné účinky a že zvláště budou chráněna práva již nabytá. Jde pak o to, kdy podle dřívějších zákonů nabyt nájemník práva na vrácení přeplatků a zda pozbyl toho práva podle nového zákona, i když je za dřívějšího zákona žalobou uplatnil. Nabyt ho již tím okamžikem, kdy přeplatil, t. j. kdy zaplatil nájemné vyšší, než bylo přípustno podle ustanovení toho kterého zákona. Již od té doby mohl požadovati vrácení přeplatku, již tehdy vznikl mu nárok na vrácení, jež mohl uplatniti žalobou. Nešlo snad jen o pouhé možnosti, naděje nebo čáky, nýbrž o právo skutečně již nabyté, a to ze zákona nabyté. Nezáleží na tom, že § 20 (3) dřívějších zákonů pravil »může býti požadováno zpět«, neboť tím mělo býti jen vysloveno, že zákon nenutí nájemníka, aby uplatnil svůj nárok, a že mu to ponechává na vůli. Přesto však vznikl subjektivní nárok ze zákona, t. j. z § 20 odst. (1) a (3) již dáním přeplatku. Zákon mohl by ovšem i toto nabyté právo zase odejmouti, a to buď výslovným ustanovením (zejména v přechodných ustanoveních) nebo skrytě a mlčky tím, že by nové právo bylo rázu donucovacího a že by z obsahu zákona bylo zřejmo, že i dřívější poměry mají se jím pro budoucnost řídit, což platí zejména tehdy, když nový zá-

konný předpis byl vydán v zájmu veřejného blaha, pořádku a mravnosti. Jest tedy věcí výkladu nového zákona, zda jde o právo donucovací, které prolamuje zásadu § 5 obč. zák. Nový předpis § 22 (2) není takovým právem donucovacím. Důvodová zpráva tisku 1475 praví, že hlavní účel úpravy ochrany nájemníků sluší spatřovati ve zvyšování nájemného ve starých domech v míře, snesitelné s hospodářskými poměry nájemníků, a že tento účel směřuje vědomě k ponehálému odstranění ochrany nájemníků. Připuštění smluvní volnosti o nájemném nestalo se tedy z důvodů veřejného blaha, nýbrž z důvodů slušného ohledu na pronajimatele a za účelem znenáhleho zmírňování předpisů o výši nájemného. Naopak byl tu podle § 20 (3) dřívějších zákonů donucující předpis, který se týkal také nároku na vrácení přeplatků, že se nelze tohoto nároku předem zříci. Tedy mlčky a zakrytě nepůsobí nový předpis zpět, a jde již jen o to, pokud působí zpět podle svého doslovu »přeplatku za dobu minulou nelze zpět žádati«. I kdyby byl v tom spatřován výslovný předpis o zpětné působnosti, nedopadal by zde, kde bylo vrácení přeplatku žalobou uplatněno již před 1. dubnem 1928, neboť tento předpis, že »nelze žádati«, počal působiti teprve dne 1. dubna 1928, kdežto vrácení bylo žádáno již dne 27. března 1928, kdy to ještě podle zákona zcela žádáno býti mohlo. Konečně jest vyříditi ještě námitku, že nárok musí trvati ještě v době rozsudku (§ 406 c. ř. s.), takže, nebyl-li nárok rozsudkem přiznán před 1. dubnem 1928, nemůže prý se tak již státi po 1. dubnu 1928 podle práva nyní platného. Tato otázka souvisí jednak s tím, co bylo již řečeno o zásadě § 5 obč. zák., že zákony nepůsobí zpět, a jednak s předpisem § 9 obč. zák., že zákony podrží moc tak dlouho, až je zákonodárce změni nebo výslovně zruší. Tím není řečeno, že zrušený právní předpis nemá již nadále žádného účinku a že ho nemůže býti soudem již použito. Naopak, pokud nový zákon nepůsobí zpět, je posuzovati právní poměry, založené za působnosti dřívějšího zákona, platného podle práv oné doby. Proto vyslovil Nejvyšší soud již v rozhodnutích čís. 2216 a 7026 Sb. n. s. a čís. 738 S. L. zásadu, že nárok na vrácení přeplatků nájemného jest posuzovati podle zákona té doby, do které jeho vznik spadá, a že nárok

jednou vzniklý nezanikne tím, že zákon byl nahrazen jiným zákonem, pokud tento nebyl nadán zpětnou působností. Že nemůže záležeti na tom, kdy o žalobě včasné podané byl vydán rozsudek, vysvitne již z prosté úvahy, že by vítězství nebo prohra závisely na tom, zda spor byl podle své povahy a podle soudcovy píle rozhodnut dříve či později, což by byl důsledek nepřípustný.«

(Dokončení.)

Výhrada vlastnictví.

(Nástin.)

JUDr. E d u a r d C h l o u p e k.

(Dokončení.)

Zcela obdobně jest tomu i v konkursu, z něhož příslušná ustanovení vyrovnacího řádu byla převzata. Právo na vyloučení jest stanoveno §§ 11, 44 k. ř. I zde jest prodatel oprávněn věc vylučovati, neboť konkursu podléhá jen jmění úpadcovo. Věci, které úpadci nenáleží, nemají zůstatí v konkursní podstatě, nýbrž mají býti vydány oprávněnému. Proto jest osobám, které si činí nároky na předněty úpadci nenáležící, vyhrazeno právo, žádati za vydání těchto předmětů. Přísluší-li však osobě k vyloučení oprávněné mimo to ještě j i n á p o h l e d á v k a vykonatelná ve jmění úpadcovo, pak může býti uplatňována jen jako konkursní pohledávka, nikoli jako nárok na vyloučení.¹⁰⁰⁾

V literatuře však hájen je názor, že v konkursu jest použití § 21 o volbě správce podstaty, ježto prodávající nesplnil smlouvy úplně (nedodal věc do vlastnictví), resp. splňovací jednání již předsevzal, ale výhradou vlastnictví podřadil mu účinek úplného splnění ve smyslu § 21 k. ř.¹⁰¹⁾ Naproti tomu judikatura v rozh. Now. 1750 a Sb. n. s. 2272 (v prvním rozhodnutí v důvodech, v druhém v právní větě)¹⁰²⁾ vyslovila, že odevzdáním věci učinil již prodatel vše,

¹⁰⁰⁾ Viz důvody rozh. Now. 1750.

¹⁰¹⁾ Bartsch-Pollak l. c., § 21 k. ř., p. 11, Lehmann, Kommentar 1916, str. 142, Ehrenzweig, n. u. m., Sedláček, n. u. m.

¹⁰²⁾ Now. 1750: »Es sei ferner nur nebenbei bemerkt, daß die

Posudek nejvyššího soudu o některých otázkách ochrany nájemníků.

(Dokončení.)

Tím, co ve zmíněném rozhodnutí takto bylo vyloženo, jest ovšem jen částečně odpověděno k naznačeným sporným otázkám. P o s u d k o v ý s e n á t nepokládá za vhodné, aby se dále o nich vyslovil, jednak proto, by nepředbíhal judikaturu, která by přece nikterak nebyla vázána jeho míněním, jež by nemělo ani významu praejudikátu, jednak proto, aby se po případě se svými teoretickými úvahami neocitl v rozporu s praktickým stanoviskem, jež zaujme Nejvyšší soud jako soud třetí stolice, až bude pořadem instancčním rozhodovati o příslušných, přesně konkretizovaných a stranami i nižšími soudy se všech hledisek přetřásaných otázkách.

Ostatně zní otázka, o níž vyžádán posudek, jen v ten smysl, z d a — nikoli j a k — by bylo zasáhnouti novým zákonem do sporů, vyvolaných ustanovením poslední věty odstavce (2) § 22 zákona ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n. Tu pak jest ovšem jisto a Nejvyšší soud plně souhlasí s tím, co dr. Josef Zelinka zdůrazňuje ve své knížce »Ochrana nájemníků« 1928 na stránce 71, že by se bylo doporučovalo, aby při stanovení zásady, že nelze žádati zpět preplatků nájemného za dobu minulou, bylo již v zákoně samém přihlíženo k soukromoprávním poměrům, vzniklým za platnosti předchozích zákonů o ochraně nájemníků, a poměry ty byly upraveny výslovným a přesným ustanovením zákonem, a že, když se tak nestalo v zákoně ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n., nemělo by to býti opomenuto v chystaném novém zákoně.

C. Likvidace ochrany nájemníků.

Mimo rámec otázek, naznačených v dožádání, poznamenává Nejvyšší soud toto:

Podle pozvání ministerstva sociální péče ze dne 1. října 1928 č. j. 28268/II-1928 jest konečným cílem úpravy ochrany nájemníků a podpory stavebního ruchu ve společném a dlouhodobém zákoně především to, aby bylo vyrovnáno nájemné ve starých domech s nájemným v domech nových. Tomu rozumějí mnozí vlastníci starých domů tak, že by byli oprávněni požadovati za byty ve svých domech prostě tolik, kolik činí nájemné za podobné byty, zejména za byty stejných rozměrů (dvou-, tří-, čtyřpokojové atd.) v nových domech. To se však Nejvyššímu soudu zdá býti omylem, a kdyby to mělo býti cílem a účelem chystané úpravy bytové otázky, musil by se proti tomu ohraditi. Nebylo by slušné a spravedlivé, kdyby ti, kdož před časem získali staré domy úplatnou smlouvou za částku poměrně nepatrnou nebo dokonce — posloupností dědictvou, darováním, postupem atd. — bezúplatně; — kdož po znehodnocení jiných součástí majetkových zachovali si nemovitosti neztenčené vnitřní hodnoty a ani po ustálení valuty, když mohli výhodně zciziti své domy, neučinili tak přesto, že jim vynášely jen nepatrné výtěžky, nýbrž spokojili se těmito nepatrnými výtěžky, těšíce se tím, že nemovitý majetek je nejbezpečnějším uložením jmění; — kdož se namnoze zbavili tíživých dluhů hypotekárních z doby předválečné tím, že je splatili penězi znehodnocenými; — kdož do svých starých domů s byty, které se ani co do úpravy, ani co do pohodlí nemohou rovnati moderním bytům v nových domech, po mnohá léta snad nic neinvestovali; — mohli a směli za takové byty požadovati totéž, co je požadováno a placeno za podobné byty v nových domech, postavených s velikým nákladem a se značnými potížemi a finančními oběťmi. Nemůže tedy ona zásada míti toho smyslu, že má býti — úplně — vyrovnáno, t. j. na roveň postaveno nájemné ve starých domech a nájemné v domech nových, nýbrž jen ten, že mají obě kategorie nájemného spravedlivě, slušně a rozumně býti sobě přiblíženy a přizpůsobeny, což by se nejlépe mohlo státi asi tak, jak je podle různých zpráv navrhováno s některých stran, totiž

že by nájemné ve starých domech bylo postupně během několika let (snad pěti nebo šesti) zvyšováno až na určitý násobek (popřípadě šesti- nebo sedminásobné) nájemného, placeného z téhož bytu v roce 1914. Nelze se ovšem tajiti tím, že takové valorisování nájemného musilo by podle slušnosti vésti k poměrnému zvýšení platů veřejných úředníků a zřízců, pokud nejsou dosud valorisovány, a nepochybně též ke zvýšení platů jiných zaměstnanců jakož i mezd dělnických a tím by mělo v zápětí znovu zdražení nejdůležitějších potřeb životních.

Nedoporučuje se, aby před provedením zmíněného přizpůsobení nájemného byly z ochrany nájemníků vyňaty další ještě nájemní předměty, než ty, na něž se ochrana nájemníků nevztahuje již podle platných zákonů, neboť se již vydatným zvyšováním nájemného vyjde s dostatek vstříc vlastníkům starých domů a nájemníkům budou uloženy značné oběti. I kdyby však mimo očekávání mělo dojít k vynětí dalších bytů a místností z ochrany nájemníků, bylo by při nich zrušiti jen ustanovení, omezující výši nájemného, nikoli předpisy, omezující výpověď, poněvadž bude — zejména ve větších obcích — ještě dlouho nedostatek bytů všeho druhu, dostižných širším kruhům nájemníků. Z uvedených úvah nebylo by také po dobu trvání ochrany nájemníků nic měniti na důvodech k výpovědi nájemní smlouvy. Co do otázky, zda by měla býti z ochrany nájemníků vyňata některá místa, pokud se týče v kterých směrech bylo by činiti rozdíl mezi městy a venkovskými obcemi, stačí podle názoru Nejvyššího soudu ustanovení § 31 odstavec (2) platného zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n., jež by tedy bylo převzítí do zákona nového.

D. Některé sporné otázky dosavadního práva.

Vyhovuje přání, aby se neomezil jen na odpověď k otázkám v tamním dožádání a veden jsa snahou, aby při dlouhodobé úpravě bytových otázek byly předpisy zákona co nejpřesnější, pokládá posudkový senát za vhodné, upozorniti na některé sporné otázky dosavadního práva, které by mohly býti v novém zákoně

vyřešeny. Předěšlo by se tím velikému množství sporů, jež zaneprazdňují soudy všech stolic, zejména také Nejvyšší soud a které k tomu působí stranám zbytečné útraty.

I. Znova nutno důtklivě upozorniti na nezbytnost toho, by při »odbourávání« ochrany nájemníků nebylo zapomínáno na přechodná ustanovení, neboť takové opomenutí má vždy za následek celé řady zbytečných sporů.

II. Předpis § 1 (2) čís. 16 vztahuje se patrně jen na nadměrné byty o 4 nebo více obytných místnostech, které byly pronajaty před 1. květnem 1924, neboť jinak jsou takové byty podle § 31 (1) čís. 4 vůbec z ochrany nájemníků vyloučeny.

Poněvadž t. zv. nové pronájmy (po 31. březnu 1928) jsou vůbec vyloučeny z ochrany nájemníků podle § 31 (1) čís. 4, může se vztahovati předpis § 14 čís. 3 jen na staré nájemní smlouvy, které byly po 31. březnu 1928 aspoň na 4 leta prodlouženy.

III. Mnoho starostí působí soudům předpis § 6 (1) zák. o ochraně nájemníků a jeho poměr k § 1116 a) obč. zák.

Zemře-li nájemník bytu, mohou podle § 1116 a) obč. zák. vypověděti nájemní smlouvu jak dědicové nájemníkovi, tak pronajimatel. Kdyby nebylo zákona o ochraně nájemníků, byla by výpověď volná. Zákon v § 1116 a) nerozeznává, o jaké dědice jde. Naproti tomu omezuje § 6 (1) vstup do nájemní smlouvy jen na dědice, kteří jsou příslušníky rodiny nájemníkovy, kteří bydleli v jeho bytě v době jeho smrti a kteří nemají vlastního bytu (možno je nazvati dědici privilegovanými). O dědicích lze mluvit, až jim pozůstalost byla odevzdána. Do té doby jest zde neujatá pozůstalost, zastoupená přihlášenými dědici nebo opatrovníkem. Podle §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj. může vypověděti pronajimatel byt, podléhající záštitě zákona, pozůstalosti nebo dědicům jen se svolením soudu z důležitých důvodů (srovnej k tomu rozhodnutí na př. čís. 561 sb. m. spr., čís. 5842, 5862, 6112, 6329, 7013, 8064 sb. n. s.). Předpis § 6 (1) nevztahuje se na jiné místnosti mimo byty (rozh. čís. 5528 sb. n. s.). Tyto otázky možno pokládati za nesporné, ale naproti tomu jsou velmi pochybné otázky následující:

1. Kdo jsou příslušníky rodiny nájemníkovy?
2. Možno nepřivilegovaným dědicům vypověděti nájem volně, nehledíc k ochraně nájemníků?
3. Možno vypověděti volně nájemní rodiny nejsou v konkrétním případě dědici?

4. Co platí ve případě, že nebylo pozůstalostní řízení zahájeno pro nedostatek jmění? (Podle rozh. čís. 6329 sb. n. s. lze domáhati se na nápadníku dědictví vyklizení bytu zůstavitelova, nebyla-li pozůstalost pro nedostatek jmění zahájena, protože užívá bytu bez právního důvodu. Také se nyní zhusta stává, že se projednává pozůstalost pro nějakou bezcennou maličkost, na př. pro starý šicí stroj, jen k vůli bytu.)

5. Je snad míněn předpis § 6 (1) tak, že mezi všemi dědici mají dědici tam uvedení jen přednostní nárok na byt, ale že i nepřivilegovaní dědici jsou pod záštitou zákona o ochraně nájemníků?

6. Předpis § 1116 a) obč. zák. značí nesporně sukcesi dědiců v nájemní práva zůstavitelova. To mělo snad býti také vyjádřeno slovy § 6 (1) »vstupují v nájemní smlouvu«, takže nejde tu o originelní nabytí nájemního práva ex lege. Opačný názor jest hájen ve článku Dr. Eisingera v Prager Jur. Z. Nr. 12/16 Bemerkungen zu § 1116 a) a. b. G. B.

Nejvyšší soud dává na úvahu, zda by předpis § 6 (1), nebo předpis jej nahrazující, neměl spíše zníti takto:

»Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny (§ 40 obč. zák.), dále jeho rodiče, sourozenci, tchán a tchýně, byť i nebyli dědici, jen bydleli-li v jeho bytě v době jeho smrti a nemají-li vlastního bytu.«

IV. Podle § 18 jest zapovězen pronájem nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu. Co bylo z tohoto důvodu plněno, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky. To se vztahuje podle § 30 také na podmínku koupi zařízení krámu (na př. rozh. Rv I 1776/26, Rv I 2061/27 a j.).

Z doslovu § 18 mohlo by býti vyvozováno (a bylo také v praxi vyvozováno, srv. rozh. čís. 4617 sb. n. s.), že jest zapovězenou a tudíž podle § 876 obč. zák. nicotnou nejen smlouva o koupi zařízení bytu, nýbrž i smlouva o pronájem

nebo postoupení bytu. To však by odporovalo intenci zákona chrániti nájemníka proti vykořisťování a znamenalo by to v praxi, že by bylo nájemníku znemožněno, uplatniti nárok na vrácení kupní ceny za nábytek, když by musil současně vrátiti byt. Nejvyšší soud postavil se v různých rozhodnutích na stanovisko, že jest neplatnou jen kupní smlouva a že jest tedy předešlý stav obnoviti jen co do kupu, a to tak, že prodatel vrátí kupní cenu s úroky, kupitel vrátí zařízení a dá náhradu za opotřebení (tak na př. rozh. Rv I 30/27, Rv I 2061/27, Rv II 808/27, roz. čís. 7464 sb. n. s., čís. 730 S. L. a pokud jde o § 20 srovnej také rozh. 4801, 6690, 7242 sb. n. s. a k tomu pojednání v Soudcovských listech čís. 1/1928).

Aby byla odňata příležitost k nesprávnému výkladu, bylo by vhodné upravit první větu § 18 takto:

»Byl-li pronajat nebo postoupen byt s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest kupní smlouva neplatná.«

V. Předpis § 19 nedá se vyložit jinak, než že jest celá nájemní smlouva neplatná (srov. pojednání v Soudcovských listech čís. 1/1928, rozh. čís. 852 a 7043 sb. n. s., pak R I 746/26, Rv I 637/27 a Rv II 314/27). Musí tedy nájemník, který užívá bytu podle zapovězené a tím nicotné smlouvy nájemní, vykliditi byt na zakročení pronajimatele, protože ho užívá bez právního důvodu. Odpovídá-li tento právní stav intencím zákonodárců, pak nebylo by nic měniti na § 19.

VI. Velikou svízeľ mají soudy s výkladem § 20. Spory o vrácení zakázaných úplat jsou neobyčejně četné a úporné. Pokud jest to podle zákona přípustno, jdou všechny až do třetí stolice. Jest tedy třeba, aby předpisy zákona byly co nejjasnější. Také tu byl s počátku hájen v praxi názor, že zakázaná úplata činí neplatnou i smlouvu nájemní (čís. 4617 sb. n. s.). Od této praxe bylo později upuštěno (rozh. čís. 4801, 6690, 7242 sb. n. s. a j.).

1. Odstavec 1. § 20 dřívějších zákonů nebyl již převzat do zákona čís. 44/1928 a bylo naopak ustanoveno v § 22 (2), že »přeplatků za dobu minulou nelze zpět žádati«. O pochybném výkladu tohoto předpisu bylo již pojednáno.

2. Odstavec 2. § 20 dřívějších zákonů a odstavec 1. nynějšího zákona, který shrnuje troje různé zapovězené

smlouvy (smlouvu mezi dosavadním nájemníkem nebo jiným uživatelem bytu a novým uchazečem o postoupení bytu, dále smlouvu mezi pronajimatelem a nájemníkem o jinakou úplatu než nájemné nebo podnájemné a konečně smlouvu mezi sprostředkovatelem nájmu a uchazečem o byt nebo pronajimatelem bytu o nepřiměřenou odměnu) jest v praxi nejspornější a vede k různým tvrdostem.

a) První případ zapovězené smlouvy jest smlouva mezi dosavadním nájemníkem nebo jiným uživatelem bytu a novým uchazečem o byt o »postoupení« bytu za úplatu. Správně je tu míněno u v o l n ě n í bytu, aby tento mohl býti pronajat jinému nájemníkovi, nebo vzat do užívání vlastníkem domu, neboť nájemník nemůže bez svolení pronajmatele byt prostě někomu jinému postoupiti (srov. na př. rozh. čís. 3976 a 7429 sb. n. s. a j.).

Slova »za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím« vylučují jakoukoliv úplatu z jakéhokoliv důvodu, třeba z důvodu spravedlivého. Každá úplata, která byla dána postupiteli bytu v souvislosti s tím, jest zapovězena. Jest tedy zapovězena i taková úplata, kterouž si dá ustupující nájemník nebo uživatel nahraditi jen skutečné újmy, které uvolněním bytu utrpí, neboť i ta jest dána »v souvislosti s tím« (na př. náhrada útrat stěhovacích, útrat za úpravu jiného bytu a p.). Srovnej k tomu rozh. čís. 2965, 3007, 6045 a řadu jiných. Zevrubně byla tato otázka probrána v dosud neuveřejněných rozhodnutích Rv I 2131/27, 2195/27 a 265/28. Srovnej také pojednání v Soudcovských Listech str. 4/1928.

Další přísnost jest v tom, že doslov a účel zákona dopadá také na případy (velmi časté), že majitel domu poskytne úplatu nájemníkovi, aby se vystěhoval a že — jakmile toho cíle dosáhl — žádá úplatu zpět (srov. rozh. čís. 3007, 6045, Rv I 2195/27 a j.). To ovšem vede k tvrdostem, které urážejí cit pro poctivost a které mají často za následek, že nižší soudy zamítají takové úplaty o vrácení odstupného. Také nejvyšší soud hleděl sporadicky k újmám, které postupitel bytu tímto postoupením utrpěl (srov. rozh. čís. 5785, 7541 sb. n. s.).

Přísnosti zákona zneužívají leckdy také obchodníci,

kteří vymění si na př. za horší a menší obchodní místnost jinou obchodní místnost lepší a větší a dají ustupujícímu nájemníkovi úplatu, ale sotva dosáhli tohoto cíle, žádají úplatu zpět.

Pokud jde speciálně o postoupení obchodních místností se zařízením, se zbožím a okruhem zákazníků, byl nucen nejvyšší soud přizpůsobiti se potřebám hospodářského života mírnějším výkladem § 20 (2) nyní § 20 (1) a vysloviti, že takové transakce byly obvyklé i za normálních poměrů a že jsou zakázány jen tam, kde by šlo o vykořisťování bytové tísně, a že tedy nutno v konkrétním případě zkoumati, zda byla dána úplata, která převyšovala skutečnou hodnotu zařízení a zboží s okruhem zákaznictva (srov. na př. rozh. čís. 3976, 6677, také Rv I 1189/27, 2061/21, Rv II 808/27 a j.).

Mimo to byl nejvyšší soud nucen zaujati mírnější stanovisko také tehdy, když vlastník domu, aby docílil uprázdnění bytu, opatří — třeba mimosoudně — nájemníkovi náhradní byt a zaváže se připláceti mu po určitou dobu na vyšší činži z náhradního bytu v novostavbě (Rv I 1808/27, čís. 710 sb. m. spr. a v podstatě také již rozhodnutí 7541 sb. n. s.).

Pro rozsáhlost látky a různost případů nelze tu vyčerpati celou judikaturu.

Nejvyšší soud vřele doporučuje, aby tímto pochybnostem a tvrdostem byla v příštím zákoně učiněna přítrž a aby byl předpis zákona zmírněn aspoň potud, pokud jde o náhrady za újmy skutečně utrpěné, jak to bylo co do vyloučení trestnosti, ale s výhradou soukromoprávních nároků vysloveno již v čl. I. čís. 1 zák. ze dne 25. dubna 1924 čís. 80 Sb. z. a n. o trestání válečné lichvy. Bude ještě dále uvedeno, jak by si posudkový senát představoval nový doslov § 20.

b) Hojně se také vyskytují spory, kdy si dá pronajímatel mimo nájemné poskytnouti »výkupné« za pronajetí místností, obvykle pod titulem investic a oprav. Méně často docházejí k nejvyššímu soudu spory o přemrštěnou odměnu sprostředkovatelskou. V těchto případech si prakse pomůže i bez úpravy nového znění zákona.

c) Za to však zavdává podnět ke kontroverším § 20 (2) dříve § 20 (3) poslední věta o tom, od které doby jest počítati šestiměsíční promlčecí lhůtu. Zákon odchylkou od všeobecného předpisu § 1478 obč. zák. (*actio nata*) praví, že promlčecí lhůta běží od zrušení smlouvy nájemní, ale patrně si neuvědomil, že v předcházejícím odstavci jsou uvedeny tři skupiny zapovězených úplat a že při »postoupení bytu« jde o dvě nájemní smlouvy, totiž o starou s dřívějším nájemníkem, který nyní ustupuje, a o novou s novým nájemníkem, který nastupuje. Následek této nejasnosti byl, že byla v této otázce vydána a uveřejněna dvě odporující si rozhodnutí nejvyššího soudu a to čís. 4585 (že lhůta běží teprve od zrušení nové smlouvy) a čís. 4943 (že lhůta běží již od zrušení dřívější smlouvy). Rozhodnutí čís. 4585 vedlo k důsledku, že by se nárok na vrácení zakázané úplaty nepromlčel třeba ani za 30 roků, kdyby nový nájemník tak dlouho bydlel v bytě, z něhož dřívější nájemník ustoupil. Zákon asi sledoval cíl, aby nájemník nemusil vésti spor o vrácení úplaty s pronajímatelem, dokud jest nucen v jeho domě bydlet. Tento ohled neplatí pro spor mezi dřívějším a pozdějším nájemníkem a neplatí již dokonce pro spor se zprostředkovatelem. Za to však vyžaduje právní řád a klidné soužití občanů, aby právní nejistota o existenci nároku na vrácení úplaty byla pokud možno brzy odstraněna, proto zkrátil zákon 30letou dobu promlčecí (§ 1479 obč. zák.) až na 6 měsíců. Z toho, co uvedeno, jest zřejmo, že se doporučuje určení počátek promlčecí lhůty pro každou ze tří skupin zakázaných smluv zvláště a to tak, jak to odpovídá povaze té které skupiny.

Pochybnosti vzbuzuje též druhá věta § 20 (2): »Tohoto nároku na vrácení nelze se předem zříci.« Chtěl-li zákon rozeznávat mezi zřeknutím se nároku na vrácení úplaty předem, totiž zřeknutím, které se stalo před jejím zaplacením, a mezi zřeknutím se pozdějším, při placení úplaty nebo po jejím zaplacení, umožnil tím obcházení zákona. Skutečně si dávají příjemci úplaty hned po jejím přijetí písemně potvrditi, že se nájemník vzdává nároku na její vrácení. Bylo-li však úmyslem zákona, uchrániti nájemníka následků zřeknutí se nároku, jež se stalo pod vlivem bytové

nouze, mělo by slovo »předem« býti nahrazeno slovy »před vyklizením bytu«, neboť nájemník se stává neodvislým od potřeby bytu, za nějž dal zapovězenou úplatu, teprve, když se z něho vystěhoval.

Konečně vznikl v praxi spor o to, kdy je nájemní smlouva zrušena, zdali již dnem, kterého se měl nájemník podle úmluvy vystěhovat, či teprve dnem, kdy se skutečně vystěhoval, což se v jednom konkrétním případě protáhlo o několik měsíců, protože se nájemník nechtěl vystěhovat dříve, dokud mu pronajimatel nezaplatil smluvnou úplatu.

Posudkový senát se domnívá, že by všechny tyto pochybnosti mohly býti — když ne odstraněny — tedy aspoň zmírněny, kdyby byl dán § 20 tento doslov:

»(1) Zapovězena jsou veškerá právní jednání,

a) kterými dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovat nebo slibovat za uvolnění bytu, ledaže by bylo poskytnuto vzájemné rovnocenné plnění, nebo že by se majetkový prospěch rovnal majetkové újmě, utrpěné postoupením bytu,

b) kterými pronajimatel dává poskytovat nebo slibovat mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco zato, že pronajímá byt,

c) kterými si někdo dává poskytovat nebo slibovat nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu.

(2) Co bylo plněno proti ustanovení odstavce prvního, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Tohoto nároku na vrácení nelze se před vyklizením bytu zříci.

(3) Nárok na vrácení promlčuje se do šesti měsíců, počínajíc v případě a) vyklizením bytu ustupujícím nájemníkem nebo uživatelem, v případě b) vyklizením bytu novým nájemníkem a ve případě c) dobou, kdy byla nepřiměřená odměna poskytnuta.«

VII. K § 32 [dřívější § 31 (2)].

Výjimkou z § 31 (1) čís. 4 podléhá i nový nájem obmezením o výpovědi, jde-li o byt náhradní podle § 1 (2) čís. 9, 12, 13 a 16.

V té příčině rozhodl nejvyšší soud v rozhodnutích čís.

4285 a 5430 sb. n. s. že se tento předpis nevztahuje na náhradní byty, jež byly opatřeny m i m o s o u d n ě jako byty náhradní. Nelze si domyslet, proč by měla býti kladena váha na soudní nebo mimosoudní opatření náhradního bytu a proč by měly strany obtěžovati soudy, když se mimosoudně dohodnou o náhradním bytu, a proč by měla vypovídací strana k tomu ještě nésti a platiti náklady soudního výpovědního řízení (§ 5).

Ale jsou tu ještě jiné pochybnosti proti účelnosti tohoto předpisu. Za tohoto stavu věci bude totiž velmi těžko a snad nemožno opatřit náhradní byt a mimo to nelze seznati, proč má býti nový pronajimatel obmezen, když jde o náhradní byt m e z i j i n ý m i o s o b a m i, a jak vůbec má třetí nezúčastněný pronajimatel zvědět, že jde o náhradní byt.

Takové omezení bylo by na místě jen tehdy, kdyby vypovídací strana opatřila náhradní byt v e s v é m v l a s t n í m domě, ale pak, nehledíc k tomu, zda se tak stalo soudně či mimosoudně.

Menšinová otázka v polském právu.

Docent Dr. Zdeněk Peška.

(Dokončení.)

Tatáž pravidla, pokud jde o přijímání podání, platí pro úřady samosprávné (čl. 2.). Avšak pokud jde o odpovědi, platí tu jisté úchyly. Stejně pravidlo, jako pro úřady správní platí pro magistráty měst, okresní a vévodské výbory a jejich ústavy (čl. 3. I.). Ve městech, vyřazených z okresů, rozhoduje městská rada o přípustnosti jednoho z uvedených jazyků v odpovědích (čl. 3. II.). Důležitou odchylkou jest, že úřady vesnických obcí odpovídají na podání v nepolském jazyku vždy jednojazyčně, t. j. jen v jazyku podání. Pokud jde o vyhlášky, může se příslušné těleso samosprávné usnésti, že se dějí dvoujazyčně, polsky na prvním místě, na druhém místě v jazyku, v němž v tom obvodu se připouštějí podání (čl. 5. I.). Povinně je stanoveno, že v úředním věstníku vévodství mají vévodské zákony a jiné vyhlášky býti publikovány polsky a v tom jazyku, ve kterém se sepisuje protokol příslušného sně-