

Č. 790.

Ochrana nájemníků: * Základem pro vyšetření 20proc. zvýšení nájemného ve smyslu § 8 zák. ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n. je nájemné, smluvené dne 1. srpna 1914, i když při pozdějším pronájmu bylo umluveno nájemné nižší. Nájemén smluvené »při pozdějším prvním pronájmu« tvoří základ jen tenkrát, když byt, o nějž jde, dne 1. srpna 1914 nebyl ještě pronajímán.

(Nález ze dne 1. dubna 1921 č. 3792.)

Věc: Max a Malvína W. v Nuslích (adv. Dr. Em. Slabý z Prahy) proti nájemnímu úřadu v Nuslích o zvýšení nájemného.

Výrok: Naříkané rozhodnutí se zrušuje pro nezákonnost.

Důvody: Majetníci domu čp. 512 v Nuslích zvýšili od 1. srpna 1920 třem nájemníkům o 20 proc. nájemné, jež bylo z jejich bytu zapláceno dne 1. srpna 1914. Nájemníci, zaplativší v srpnu 1920 zvýšené nájemné, žádali v listopadu 1920 o upravení nájemného.

Žalovaný úřad zjistil při ústním jednání konaném dne 20. prosince 1920, že nájemce Josef S. najal byt roku 1916 za 180 K ročně, Eduard T. roku 1917 za 360 K a Kristýna Ch. téhož roku za 200 K a rozhodl naříkaným rozhodnutím, že uznává za přiměřené toliko nájemné, jež se rovná nájemnému ujednanému při pronájmu toho kterého bytu zvýšenému o 20 proc.

Stížnost podaná do rozhodnutí toho namítá jednak, že nájemní úřad v Nuslích nebyl oprávněn jednati o úpravě nájemného, když se nájemníci byli úpravě té již podrobili v předchozím termínu, jednak že přičítá se zákonu, když úřad prohlásil za přípustné toliko 20proc. zvýšení onoho nájemného, které si ten který nájemce ujednal při pronajímání bytu.

Rozhoduje o stížnosti neuznal nejvyšší správní soud důvodnou námitku na prvním místě vznesenou. Neboť § 16 zákona ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n. o ochraně nájemníků ukládá nájemnímu úřadu výslovně povinnost, přezkoušeti k návrhu nájemníků nebo pronajímatelů i úmluvy o zvýšení nájemného nad 20 proc. nájemného uvedeného v § 8, odst. 1 cit. zák.

Povinnost úřadů, přezkoumati k podanému návrhu zvýšení nájemného, jest tedy dána i v případě, když došlo již k úmluvě o nájemném mezi stranami ať výslovně, ať konkludentním jednáním. Správnost závěru toho vyplývá však i z dalšího ustanovení § 16 cit. zák., v němž se praví, že úřad přezkouší z důvodů veřejného zájmu k návrhu obce, společného bytového úřadu nebo lichevního soudu ka ž d o u úmluvu o zvýšení nájemného nebo podnájemného, nebylo-li ještě úřadem rozhodnuto o přípustnosti zvýšení. Z toho vyplývá, že není zúčastněným stranám odňata možnost dovolávati se úřadu i když dobrovolně zaplatili zvýšené nájemné za termín srpnový.

Jinak shledal nejvyšší správní soud stížnost důvodnou. Dle § 8 zákona ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n. smí se nájemné zvýšiti nad 20 proc. nájemného, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním

pronájmu, jen se svolením úředním. Základem, ze kterého počítá se 20proc. zvýšení, jest dle jasného znění zákona vždy nájemné, které bylo smluveno dne 1. srpna 1914 neb při pozdějším prvním pronájmu, nikoliv však nájemné smluvené neb uznané později. Pozdějším prvním pronájmem pak jest rozuměti první pronajímání místnosti, jež dne 1. srpna 1914 ještě nebyly vůbec do nájmu dány, jako na příklad místnosti v novostavbách. Nezáleží proto také na tom, zdali nájemné toto smluveno bylo mezi tímž pronajímatelem a týmiž nájemci, kteří nyní žádají za upravení nájemného.

Vycházel tudíž žalovaný úřad z mylného právního názoru, když uznal přípustným toliko zvýšení nájemného z onoho nájemného, jež nájemci ujednali o bytech, dne 1. srpna 1914 již pronajímaných, po tomto rozhodném dnu.

Bylo proto naříkané rozhodnutí zrušiti pro nezákonnost podle Šu 7 zák. o správ. soudě.

Č. 791.

Mimorádná opatření: I. * Výrok o propadnutí vyslovený dle prvního odstavce § 40 nař. ze dne 23. března 1920 č. 169 sb. z. a n. (o chování předmětů potřeby a obchodu s nimi) v trestním nálezu jest součástí tohoto nálezu a podléhá instančnímu přezkoumání právě tak, jako trestní nález. — **II.** Pořad instanční ve věcech policejně trestních dle min. nař. ze dne 31. ledna 1860 č. 31 ř. z. a nesprávné poučení o něm.

(Nález ze dne 4. dubna 1921 č. 12.287/20.)

Prejudikatura: K II. nál. č. 639 ad II. a 760.

Věc: Max P. ve Velké Losenici proti zemské správě politické v Praze stran trestního nálezu.

Výrok: Naříkané rozhodnutí zrušuje se pro vady řízení.

Důvody: Nálezem okresní politické správy v Chotěboři ze dne 4. května 1920 č. 9818 uznán byl stěžovatel vinným přestupkem § 34, čís. 1 nař. ze dne 23. března 1920 č. 169 sb. z. a n. z důvodu, že obchodoval ve velkém se směskou ovsa a vikve, a že skupoval od rolníků oves za účelem umělého smíchání jeho s vikví, a byl dle téže zákonné normy odsouzen k pokutě 2.000 K, v případě nedobytnosti do vězení na 3 měsíce. Zabavená zásoba směsky 2.700 kg byla ve smyslu Šu 43 nař. ze dne 27. června 1919 č. 354 sb. z. a n. prohlášena za propadlou ve prospěch státu. Současně byl stěžovateli zakázán jakýkoliv další obchod s obilím, zemskými plodinami i zbožím různého druhu. Nálezu bylo připojeno poučení, že se možno z něho, pokud jde o vinu a přisouzený trest, odvolati do 3 dnů k zemské správě politické v Praze, z rozhodnutí o propadnutí zabavené směsky že opravného prostředku není.

Zemská správa politická v Praze pak výnosem ze dne 30. července 1920 rozhodla, že odvolání, pokud naříkaným nálezem byla stěžovateli uložena pokuta event. trest vězení, nevyhovuje, poněvadž skutková podstata přestupku Šu 34, čís. 1 nař. ze dne 27. června 1919 č. 354 sb. z. a n., resp. ze dne 23. března 1920 č. 169 sb. z. a n. jest zjištěna, a prohlásila, že