

k y za dodané věci. V souzeném případě šlo o obchod splátkový podle zákona ze dne 27. dubna 1896, čís. 70 ř. zák., a není sporné, že koupě motocyklu byla ujednána v červnu 1926 a že nedoplatek kupní ceny 12.700 Kč s připočtením 12% úroků z prodlení měl býti zapraven v měsíčních splátkách po 500 Kč od června 1926. Ustanovení § 3 zákona čís. 70/1896 ř. z. poskytuje sice prodávateli možnost, by za stanovených tam předpokladů uplatnil výhradu ztráty lhůt, ale ztráta lhůt a tudíž splatnost celého nedoplatku kupní ceny nenastává již sama o sobě (automaticky) tím, že kupující jest v prodlení aspoň se dvěma splátkami bezprostředně za sebou následujícími, nýbrž nastane teprve tím, že prodávatel toto své právo vykoná. Vyplývá to jasně ze slov zákona »může vykonati toto právo...«. Nevykoná-li prodávatel vyhražené právo ztráty lhůt a sečká-li dále, nastane splatnost celého nedoplatku kupní ceny až po uplynutí všech ujednaných lhůt a od té doby počne běžeti také promlčecí lhůta podle § 1486 čís. 1 obč. zák. Posuzuje-li se věc s tohoto hlediska, jest nepochybné, že v době podání žaloby — to jest dne 24. ledna 1930 — tříletá lhůta promlčecí ještě neuplynula.

Čís. 12384.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).
Pronajímatel náhradního bytu (§ 32 zákona) nemůže jednostranně zvýšiti nájemné, jež ujednal s nájemcem náhradního bytu.**

(Rozh. ze dne 23. února 1933, Rv I 1450/31.)

Žalovaný obýval v domě Františka V-a náhradní byt na základě soudního usnesení za roční nájemné 1.600 Kč. Vnucený správce pronajímatelova domu zvýšil k 1. dubnu 1930 čtvrtletní nájemné na 900 Kč. Žalovaný, neuznáváje toto zvýšení, složil dosavadní nájemné 400 Kč na soudě. Proti žalobě vnuceného správce o zaplacení nájemného za čtvrtletí dubnové a červencové 1930 po 900 Kč, celkem 1800 Kč, namítl žalovaný, že požadované zvýšení jest vzhledem k § 32 zákona o ochraně nájemců nepřípustné. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. Odvolací soud vyhověl částečně odvolání žalovaného a zamítl žalobu, by byl žalovaný uznán povinným zaplatiti žalobci 1400 Kč; odvolání co do zaplacení dalších 400 Kč nevyhověl a napadený rozsudek v tomto směru potvrdil. Důvody: Nesprávné právní posouzení spatřuje odvolatel v tom, že soud první jest právního názoru, že z náhradního bytu může již v druhém období jeho nájmu pronajímatel libovolně zvýšiti činži, poněvadž náhradní byt podléhá podle § 32 zákona o ochr. náj. jen co do výpovědi nikoli však co do nájemného zákonu o ochraně nájemníků. Odvolatel však míní, že náhradní byt byl mu přikázán usnesením soudním, v němž byla i výše nájemného stanovena na 1.600 Kč, a nemůže proto žalobce jednostranně činži tu zvýšiti na 3.600 Kč ročně po dobu, co zákon o ochraně nájemníků bude trvati. Soud odvolací sdílí stanovisko odvolatele z těchto

důvodů: Podle § 32 zák. o ochr. náj. požívá náhradní byt ochrany nájemníků jen co do výpovědi, která může býti dána jen podle §§ 1—3 cit. zák. Na nájemné se tedy zákon o ochraně nájemníků, jak správně uvádí první soud, nevztahuje, třeba že v § 1 vlád. nař. ze dne 26. června 1930 čís. 103 sb. z. a n. se praví, že nájemné z náhradního bytu musí býti nejvýš tak veliké, aby je nájemník vzhledem k svým důchodům bez újmy ukojení ostatních svých nutných potřeb mohl platiti, a v § 2 téhož vlád. nař. se praví, že nájemné nesmí býti tak vysoké, by jeho placením byla značně snížena dosavadní životní míra nájemníka a jeho rodiny. Soud musí proto, přikazuje náhradní byt, přihlížeti nejen k rozsahu nového bytu, k jeho poloze a k zaměstnání strany vypovídané, nýbrž i k výši nájemného. Nájemné to stanoví, slyšev nového pronajímatele o výši požadované činže z náhradního bytu, a, shledá-li, že nová činže jest úměrná činži dosavadní, pojme výši nájemného do svého usnesení a poukáže náhradní byt vypovídanému. Činže jest pak jednou z náležitostí náhradního bytu. Nastěhuje-li se vypovídaný do nového bytu, dává najevo, že vstupuje do nájemní smlouvy, která teprve tím se stává smlouvou hotovou. Jest proto vyjádření nového pronajímatele závaznou nabídkou a nastěhování se vypovídaného do náhradního bytu přijetím této nabídky. Doba nájmu určena v § 32 zák. o ochr. náj dobou trvání tohoto zákona. Na tuto dobu se vztahuje i nabídka pronajímatele i co do výše nájemného, která jest stanovena pevným ročním nájemným podle pronajímatelovy nabídky, v souzeném případě 1.600 Kč, které proto jednostranně zvýšeno býti nemůže. Jinak by si byl nový pronajímatel musel možnost zvýšení nájemného vyhraditi, by soud mohl ke zvýšení zaujmouti stanovisko, rozhoduje o náhradním bytu. Jím by zajisté nebyl byt, z něhož by činže mohla býti v nejbližším čtvrtletí zvýšena několikanásobně jako v případě, o nějž jde. Při opačném výkladu byla by novému pronajímateli ponechána možnost, by libovolným a nepřiměřeným zvýšením nájemného docílil vystěhování nového nájemníka, jenž zvýšenou činží by platiti nemohl nebo nechtěl. Takovým způsobem mohl by lehce být obcházen zákon o ochraně nájemníků. Jeden pronajímatel dohodl by se s druhým, by nabídl u sebe náhradní byt za totéž nájemné, jež vypovídaný dosud platil, při čemž rozdíl zaplatil by mu sám a, když vypovídaný by se do náhradního bytu nastěhoval, mohl by se ho zbaviti tím, že by mu zvýšil činži tak, by ji platiti nemohl, měl by tak důvod k výpovědi a nový nájemník by byl bez náhradního bytu vystěhován. To zajisté není v intencích zákona o ochraně nájemníků a tento názor by odporoval i zásadě poctivosti v obchodním styku (§ 863, 914 obč. zák.). Prohlásil-li proto žalobce, že požaduje z náhradního bytu roční činži 1.600 Kč, jest činže ta nezvyšitelná po celou dobu trvání náhradního bytu, zvýšení nájemného o 2.000 Kč na 3.600 Kč ročně neodpovídá smlouvě a bylo proto žalobu, pokud se domáhá činže vyšší než smluvené 1.600 Kč ročně zamítnouti. Třeba ovšem přihlížeti k tomu, že ve zvýšené činži jest i činže původní. Žalováno jest o zaplacení činže za čtvrtletí dubnové a červencové 1930 po 900 Kč, tedy úhrnem 1.800 Kč s úroky. Poněvadž

žalovaný, jak jest mezi stranami nesporno, složil k soudu jen nájemné 400 Kč za termin dubnový 1930, jest toto nájemné podle § 1425 obč. zák. považovati za zaplacené. Nájemné za termin červencový 1930 400 Kč dosud žalovaný nezaplatil, takže jen ohledně něho jest žaloba odůvodněnou. Co do 1.400 Kč s přísl. postrádá žaloba z důvodů shora uvedených vší oprávněnosti, bylo proto odvolání vyhověti a žalobu zamítnouti co do této částky.

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

D ů v o d y:

Dovolání opřené jen o důvod § 503 čís. 4 c. ř. s. není oprávněno. Pravdu má sice dovolatel, že § 32 zákona čís. 44/1928 sb. z. a n. (dříve § 31 (2) zákona čís. 48/1925 sb. z. a n.) obmezuje pronajímatele n á h r a d n í h o bytu jen v příčině výpovědi a nikoli také v příčině nájemného, ale to nemůže dovolateli prospěti, protože přehlíží účinky nájemní s m l o u v y. Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy jest dohoda stran o předmětu nájmu a o výši nájemného (§§ 1090 a 1094 obč. zák.). Touto smlouvou jsou pak vázány obě strany a nesmí pronajímatel nájemné jednostranně zvyšovati právě tak, jako je nesmí nájemník jednostranně snižovati. Nutno tedy zkoumati, jak přišla v souzeném případě nájemní smlouva k místu. Podle spisů Nc XX 331/29 okresního soudu — jichž se obě strany dovolávaly — žádali d ř í v ě j š í pronajímatelé za svolení k výpovědi nynějších žalovaných z důvodu § 1 (2) čís. 9 zák. o ochr. náj. čís. 44/1928, nabízejíce vypovídáním nynější byt jako byt náhradní. Vlastník domu, v němž náhradní byt jest, prohlásil tehdy u soudu, že jest ochoten dáti tento byt nynějším žalovaným k dispozici za roční nájemné 1.600 Kč včetně dávek, mimo zvláštní vodné a poplatek za odvážení popele. Následkem toho okresní soud usnesením ze dne 12. října 1929 č. j. Nc XX 331/29-14 výpověď připustil proti tomu, že vypovídající opatří vypovídáním náhradní byt blíže v usnesení popsany za roční nájemné 1.600 Kč, jak svrchu uvedeno. Prohlášení vlastníka domu, jehož vnucený správce vystupuje nyní jako žalobce, bylo nabídkou pronajímatele jak co do předmětu nájmu, tak co do výše nájemného. Tím, že žalovaní se do náhradního bytu nastěhovali a soudem určené nájemné platili, přijali nabídku, čímž byla uzavřena nájemní smlouva podle § 1094 obč. zák. Vše to odvolací soud správně vyložil. Podle toho, co uvedeno, právem odvolací soud zamítl žalobu na placení činže vnuceným správcem jednostranně zvýšené, a jeho právní posouzení jest bezvadné. Pokud běží o zvýšenou činži, nemá žalobce pro žalobní pohledávku právního důvodu, neboť zvyšování nájemného podle zákona o ochraně nájemníků pro tento nájemní poměr neplatí a dohody (smlouvy) o zvýšeném nájemném není (srovn. k tomu také rozhodnutí čís. 8124 sb. n. s.). Neprávem chce žalobce nahraditi smlouvu, t. j. souhlasnou vůli stran, svým jednostranným určením výše činže. Kdyby byl správným jeho názor, že při nedostatku zákonného ustanovení o výši činže z náhradních bytů jest pronájemce sám oprávně-

něh činži zvyšovati, vedlo by to ve svém důsledku k tomu, že by si mohl vymoci proti nájemníkovi, jenž se zdráhá zvýšenou činži platiti, svolení k výpovědi z důvodu § 1 (2) čís. 1 a § 32 zák. o ochr. náj. a mohl by takto libovolně vyloučiti ochranu nájemníka proti výpovědi, kterou zákon nájemníkovi náhradního bytu podle § 32 poskytl. I v tom směru jest schváliti úvahy odvolacího soudu.

Čís. 12385.

Převzal-li vyrovnací dlužník směnečný závazek, že zaplatí vyrovnacímu věřiteli schodek jeho pohledávky, nekrytý vyrovnáním, na základě prohlášení z doby před 1. srpnem 1931, jest platnost směnečného závazku posouditi podle § 47 vyr. řádu z roku 1914, nikoliv podle § 55 vyr. řádu z roku 1931, třebaže směnka byla vystavena teprve po 1. srpnu 1931.

Podle § 47 vyr. řádu z roku 1914 není závady, by se dlužník nezavázal po skončení vyrovnacího řízení zaplatiti věřiteli celou pohledávku, jež podléhá účinkům vyrovnacího řízení.

(Rozh. ze dne 23. února 1933, Rv I 159/33.)

Po skončení vyrovnání zavázal se vyrovnací dlužník prohlášením ze dne 22. června 1931 zaplatiti žalobci celou pohledávku, jež spadala do vyrovnání. Na základě tohoto prohlášení žalovaného byla dne 22. prosince 1931 vystavena směnka, již žalovaný přijal. Proti směnečnému platebnímu příkazu namítl žalovaný, že jeho směnečný závazek jest neplatný, ježto jde o nedovolenou výhodu podle § 55 vyrovnacího řádu ze dne 27. března 1931, čís. 64 sb. z. a n. O b a n i ž š í s o u d y směnečný platební příkaz zrušily, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Přijetím zažalované směnky ze dne 22. prosince 1931 převzal žalovaný na sebe směnečný závazek, zaplatiti schodek předchozím vyrovnáním nekrytý. Tím měl žalobce, který měl svou pohledávku přihlášenou k vyrovnání, obdržeti zaplacenou jen 42%, obdržeti pohledávku celou na rozdíl od ostatních věřitelů, kteří se musili spokojiti s vyrovnací kvotou. To jest poskytnutím zvláštní výhody. Jelikož směnka, která je předmětem žaloby, byla vystavena v době, kdy byl již v účinnosti nový vyrovnací řád ze dne 27. března 1931 čís. 64 sb. z. a n., jest pro posouzení otázky, zdali dohoda o poskytnutí zvláštní výhody, k níž došlo po skončení vyrovnacího řízení, jest platná, směrodatný § 55 nového vyrovnacího řádu, vstoupivšího v účinnost dnem 1. srpna 1931. Na rozdíl od dřívějšího řádu (§ 47) není ustanovení § 55 nového vyr. ř. o zákazu poskytování zvláštních výhod nikterak časově omezeno. Jest proto neplatné i tehdy, když pochází z doby pozdější. V důsledku toho první soudce právem prohlásil směnečný závazek prvního žalovaného za neplatný, ježto mu jest podkladem neplatné jednání, a zrušil směnečný platební příkaz ve smyslu námitek.

N e j v y š š í s o u d ponechal směnečný platební příkaz v platnosti.