

Z právní praxe.

Nájemník poživatelův a vlastník domu.

Služebnost užívání není-li jinak ujednáno, spočívá podle § 504 obč. z. v tom, že oprávněný smí užívat cizí věci jen pro svou potřebu, naproti tomu při požívání podle §§ 509 a násl. obč. z. může poživatel výkon svých poživacích práv postoupiti jiným osobám, zejména může své poživací právo dáti do zástavy nebo věc služebnou pronajmouti.

Nebývá sporu o tom, že vlastník domu není v právním poměru k nájemníku, který najal byt od poživatele, ani o tom, že nájemník je povinen platiti nájemné vždy poživateli, ať byt najal od vlastníka domu nebo od poživatele, avšak mezi teoretiky a praktiky rozcházejí se mínění, zda nájemní poměr zanikne, zanikne-li poživací právo poživatele, který byt pronajal anebo zda nájemník musí ustoupiti vlastníku domu teprve po řádné výpovědi podle obdoby § 1120 obč. z.

Roučkův komentář k obč. zák., díl II., str. 890 pokládá za správný názor Ehrenzweigův (System I/2, str. 359) má za to, že je použití obdoby § 1120 obč. z. a tuto správnost dovozuje jednak z obdoby § 1120 obč. z., jednak z ustanovení § 519 obč. z. (příděl požitků při zániku požívání), jednak z úvahy, že by nikdo nenajal byt, kdyby již druhého dne byl v nejistotě, že zánikem poživacího práva vzejde jemu povinnost byt vykliditi, a také vlastníku nemůže míti zájem na tom, aby po skončení požívání převzal činžovní dům s prázdnými byty. Jak v Roučkově komentáři je výslovně uvedeno, starší spisovatelé (na př. Krainz System, I., str. 681 a násl., Arndts v Ger. Ztg. 1861) a namnoze i judikatura

(Gl. U. n. ř. č. 4251) zastávají názor, že zánikem poživacího práva zaniká i postoupené právo jeho výkonu.

Tuto otázku v poslední době řešil nejv. soud v rozhodnutí z 6. dubna 1943 č. j. Rv I 107/43, v němž se řídil zásadou »nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet« a dospěl k závěru, že nájemník poživatelův není k vlastníku domu v žádném právním poměru, a zaniklo-li právo poživací, zanikla tím i nájemní smlouva, opřená toliko o poživací právo, a protože tím zanikl nájemní předmět — jímž jest právo poživací — zrušila se podle § 1112 obč. z. sama sebou i nájemní smlouva s poživatelem, a nelze ji tudíž vypovídati podle ustanovení § 1120 obč. z., jak vysvítá zejména z důvodů rozhodnutí č. 3640 Sb. n. s. (srovnej též rozh. č. 8719 Sb. n. s.).

Jan Dohnálek.

Nová pravidla o vybírání obecní dávky z nájemného a domovních poplatků v Praze.

Od 1. ledna 1943 platí v Praze výběří pravidla, schválená výnosem ministerstva vnitra z 31. XII. 1942 č. 26.431/1942 III 3. Uvádím zde, v čem se tato pravidla odchyľují od dřívějších, do konce roku 1942 platných pravidel:

Pravidla jednají o vybírání obecní dávky z nájemného a domovních poplatků. Pod pojmem domovních poplatků jest tu zahrnut vedle všeobecného vodného a poplatku za používání obec. stok nově též poplatek za odvoz pevných odpadků. Tento poplatek se bude v r. 1943 vybírati v Praze dvojím způsobem: Jednak jako poplatek ve výši 2% čistého nájemného a to u všech budov, které jsou podrobeny dani činžovní, nebo

jsou od ní jen dočasně osvobozeny, jednak ve formě poplatku za dodané nádoby (250 K za nádobu o 110 l a 130 K za nádobu o 60 l), to u budov, které jsou z daně činžovní vyňaty nebo od ní trvale osvobozeny. Výjimka platí u budov (jejich částí), vyňatých z daně činžovní podle § 126 č. 8 zák. o př. d., kde poplatek za popelové nádoby se bude vybíratí ve výši 2% nájemného (nájemní hodnoty).

Pokud jde o dávkový a poplatkový subjekt, ustanovují nová pravidla, že dávece z nájemného je podroben nájemník (uživatel) nájemního objektu. Domovní poplatky má nésti majitel (trvalý uživatel) budovy. Toto ustanovení má jen subsidiární povahu a nemění ničeho na soukromoprávních úmluvách, kterými tato věc byla v nájemním, resp. užívacím poměru upravena. Převzali tedy vlastník domu povinnost platití obecní dávku z nájemného i domovní poplatky ze svého, trvá tato jeho povinnost dále, ovšem s výhradou nyní platného výnosu nejvyššího úřadu cenového z 21. VI. 1943 č. 68.149/IV-3-1943, kterým bylo dovoleno, aby majitelé domů požadovali od nájemníků, jsou-li dávky a poplatky zahrnuty v nájemném, počínajíc 1. VII. 1943 částku, o kterou jsou dávky a poplatky vyšší než 1. III. 1939, po případě 20. VI. 1939, nebo o kterou budou později ještě zvýšeny. Částka rozdílu může však být požadována jen tehdy, nepřevyšuje-li čisté zúročení kapitálu investovaného v nemovitosti 4%.

Nové je dále ustanovení, že ve výjimečných, zvláštního zřetele hodných případech, může obec z podnětu nejvyššího cenového úřadu povolití věcné či osobní osvobození nebo slevu dávky z nájemného (nikoliv domovních poplatků). Možnost docílití této výhody není obsahem nějakého právního nároku a není pro její uplatnění žádné lhůty.

Sazby obecní dávky z nájemného a domovních poplatků činí: Při nájemném přes 1.000 K

- 7% dávka z nájemného
- 2% všeobecné vodné
- 3% poplatek za používání obecních stok
- 2% poplatek za odvoz pevných odpadků.

Celkem 14%

Nájemné do 1.000 K je dávky i poplatků prosto. Nájemným se tu rozumí vyměřovací základ pro obecní dávku a poplatky, t. j. část nájemného, která zbude, odečteme-li od hrubého nájemného srážkové položky, přiznané berní správou při vyměření daně činžovní, resp. ony položky, které by berní správa přiznala, kdyby z domu byla vyměřena daň činžovní. Trvá nadále ustanovení, že srážkové položky se rozvrhují poměrně podle výše nájemného na jednotlivé nájemní objekty. Budiž zde uvedeno, co jest rozuměti pod pojmem hrubé nájemné a pod pojmem srážkových položek. Podle výběrčích pravidel jest základem pro vyměření dávky z nájemného a domovních poplatků nájemné jednotlivých objektů za prošlý rok, upravené berní správou při domovní dani činžovní. U domů, nepodléhajících dani činžovní, nájemné, zjištěné samostatně, vyměřovacím úřadem. Nejvyšší správní soud stojí na stanovisku, že určení nájemného, provedené u domů podléhajících dani činžovní berní správou, je pro vyměření obecních dávek naprosto závazné (viz na př. nálezy č. 11.727/35, 478/40 Boh.). Důsledně uvádí Nejv. spr. soud ve svém nálezu č. 2297/39, že je-li pro dávkový úřad naprosto závazné určení nájemného, provedené berní správou, není tím řečeno, že je pro tento úřad závazný základ daně činžovní, jak jej berní správa podle §§ 147 násl. zák. o př. d. stanovila. Závazno je právě jen nájemné, urče-

né berní správou. Zvýší-li se tedy vyměřovací základ pro daň činžovní na př. o vrácený přeplatek obecní dávky a poplatků, nelze k tomuto zvýšení při vyměrování obec. dávky a domov. poplatků přihlížeti.

Pokud jde o výši sazeb, není činěn rozdíl mezi domy, které podléhají dani činžovní a oněmi, které jsou od této daně dočasně osvobozeny. Nemají tedy t. zv. novostavby, přístavby a přestavby žádné výhody, kromě té, kterou jim přiznávají zákony o stavebním ruchu pokud jde o dávku z nájemného (netýká se domovních poplatků).

V případě změny základu pro vyměření dávky z nájemného a domovních poplatků (nedobytnost, změna základu pro daň činžovní atd.), které již byly vyměřeny, je možno, jako dříve, docílití reassumace předpisu. Lhůta k žádosti o tuto reassumaci je však prodloužena a činí 30 dnů od vzniku okolností, odpis odůvodňujících.

Nově je též upravena otázka ručení majitele (trvalého uživatele) domu za odvedení předepsané dávky a poplatků. Spolumajitelé budovy ručí všichni rukou společnou a nerozdílnou, rovněž tak ručí zeizitel a nabyvatel za závazky, vzniklé před přechodem vlastnictví. Ručení odpadá, jestliže vlastník nabytí budovy v nucené dražbě a jestliže prokáže, že dřívější vlastník (trvalý uživatel) domu dávku z nájemného od nájemníků (uživatelů) budovy nebo nájemních objektů zcela vybral. Tímto ustanovením nabývá vlastně ručení za odvedení dávky i poplatků rázu věcného závazku a je proto příkazem opatrnosti všech vlastníků nemovitosti, aby při převodu vlastnictví ve svém zájmu pamatovali na to, aby obecní dávky a domovní poplatky byly ku dni převodu zcela vyrovnány nebo alespoň zajištěny. V případě dražby je nabytel od tohoto závazku liberován jen nemá-li možnosti dávku

z nájemného vybrati, poněvadž ji již vybral předchozí vlastník.

O promlčení dávky z nájem. a domovních poplatků platí též ustanovení jako o promlčení daní přímých, tedy nyní podle vl. nař. č. 12/43 Sb. lhůta 5 roků.

Pro zúčtování plateb platí tato ustanovení: Platby na dávku z nájemného a domovní poplatky, vykonané mimo exekuční řízení, se zaúčtují v tomto pořadí: a) na úroky z prodlení, b) na nezajištěné nedoplatky, počínajíc nejstaršími, c) na nedoplatky zajištěné exekučním zást. právem, počínajíc nejstaršími, d) na nedoplatky za běžné čtvrtletí. Výtěžky exekučního řízení při vymáhání dávky a poplatků se zaúčtují podle předpisů platných pro příslušné exekuční řízení.

V závěru uvádím: Předpis dávky z nájemného a domovních poplatků podle výběrčích pravidel pro rok 1943 platných se projeví v r. 1944, kdy budou vydány platební rozkazy za rok 1943. Vzhledem k tomu, že v některých případech bude těmito platebními rozkazy zvýšena platební povinnost na dávce z nájemného a domov. poplatcích, uvažují někteří vlastníci domu o tom, zda by mohli již nyní, kdy je sice známa sazba obecní dávky i poplatků, nikoliv však skutečná výše jejich, jak bude uvedena v platebním listě za rok 1943, vybíratí zálohu na dávku a poplatky, které budou předepsány. K tomu uvádím toto: Nájemníci (uživatelé) nájemních objektů jsou povinni podle platných pravidel odváděti vlastníku budovy jen tu dávku a ty domovní poplatky, které byly předepsány posledním platebním listem a majitel budovy jen tyto platby je povinen obci odváděti a za ně také ručí. Když by majitel domu pak vybíral něco, k čemu není oprávněn podle úředního předpisu, mohl by nájemník takové požadování odpráti a to i s poukazem k cenovým předpisům.

Na druhé straně je nutno přiznati, že jak v zájmu ulehčení ručební povinnosti majitele domu, tak i k usnadnění platební povinnosti nájemníkovy (platební list v r. 1944 vydaný bude mnohde znamenati povinnost okamžitého doplatku větší částky za rok 1943) by bylo doporučitelné, aby majitel domu již během roku 1943 mohl vybírat zálohu na dávku a poplatky, které budou pro rok 1943 předepsány. Mám za to, že vybírání takovéto zálohy, ku které by sice nemohl býti žádný nájemník nucen, by neodporovalo platným cenovým předpisům, když by záloha byla jako taková označena a když by majitel domu i onu částku, o kterou by na dávce z nájemného a domovních poplatcích nad svoji povinnost od nájemníků více vybral, odevzdal obecní pokladně, kde by v r. 1944 byla po vydání platebního listu na rok 1943 súčtována.

Jíša.

Ocenění domů pro daň z majetku — obecní dávky.

Obecní dávky z domů*) mají nésti zásadně buď domácí (na př. domovní poplatky) anebo nájemníci sami (dávka z nájemného). Jestliže domácí přesune smluvně své dávky na nájemníky, jde nepochybně národohospodářsky o část činže a třeba ji k činži připočítati; smluví-li naopak nájemník, že dávku z nájemného ponese domácí, jest národohospodářskou činží jistě jen úplata, o tuto dávku zmenšená.

Výnos ministerstva financí čís. 51.891/43-III/4, ze dne 26. 7. 1943, vydaný podle zmocnění čl. 4 PNO, stanovil, že cena činžovních domů se zjišťuje určitým násobkem (podle tabely) ročního n á j e m n é h o, za něž se považuje »soubor všech platů, ... které je nájemník povinen podle smlouvy nebo zákonného ustanovení plniti ... dne 1. ledna 1943 vlastníku budovy za přenechání budovy ...

s příslušenstvím« (citováno stručně, se zřetelem jen k otázce níže nadhozené).

I. Patří tedy k »nájemnému« ve smyslu cit. výnosu také všechny obecní dávky?

Citovaný výnos nám výslovnou odpověď nedává. Z odstavce 9, ve spojení s § 34 ON, lze usuzovati (srv. Zapský, Oceňování domů a pozemků pro účely daně z majetku), že výnos míní nájemné »hrubé« tedy včetně dávek; v komentářích se vykládá, že od nájemného resp. nájemní hodnoty nelze odečítati na př. daně nebo dávky atd., protože k nim bylo přihlíženo již při stanovení násobku a bylo by tedy k této srážkám přihlíženo dvakrát. Příklady, uvedené na konci výnosu, mluví v témže smyslu.

Tyto výklady však zcela neuspokojují; mluví jen o tom, že z úhrnu činží nesmí býti dávky o d p o č í t á v á n y. Tím by v praxi mohly sváděti k omylům.

I. příklad: Domáci chce pro sebe docílit z bytu výnosu 10.000.— K. Činže je smluvna »včetně všech dávek« na ročně 11.400.— K, dávky činí 1.400.— K. Domáci v Praze I. vypočte cenu domu $11 \times 11.400 = 125.400$.— K.

II. příklad: Stejně jako ad I., avšak činže je smluvna »mimo jakékoli dávky (obecní)«, takže činí ciferně 10.000.— K. Vypočítá tedy domácí cenu domu tak, že »svůj« příjem, t. j. činží, kterou nájemník platí jemu, násobí $11 \times ?$ Jistě mnohý poplatník, řídě se návodem v komentářích, tak bona fide učiní; vřdvť dávky se platí magistrátu a on, domácí, z nájemného žádné srážky neodpočítal.

Správné řešení nalezneme však v citovaném výnose srovnáním odstavců 1, 6, 7, 9 oddílu II:

Základem jest »nájemné«. Protože tytéž násobky v tabelle platí stejně pro »nájemné« jako pro »nájemní hodnotu« a cílem jest vůbec zjištění o b e c n é ceny domu, má asi i »nájemné« představovati při správném výpočtu »peníz, který by bylo lze dosáhnouti pronájemem«, tedy t e n t ý ž peníz, bez ohledu na stylisací konkrétní nájemní smlouvy (tedy myslíme-li si dva stejné byty současné pronajaté, jeden »včetně dávek«, druhý »mimo dávky«, musí nám pro daň z majetku vyjít, při správném započítání dávek, tentýž základ, který pak znásobíme). Jak vidíme po-

tom z ustanovení o berní úspoře, má výnos na mysli, pod pojmem »daní, přírážek a dávek«, vydaje připadající na budovu, jako takovou.

Z toho plyne, že

1. nesmějí-li se t. zv. dávky vylučovati z činže, smluvené jediným paušálem, cifrou, tedy tam, kde činže jest smluvena »včetně všech dávek«,

pak právě tak jest v případech, kde činže jest smluvena »mimo dávky«, úhrn těchto dávek k činži nepřipočítati, bez ohledu na to, zda jest smluveno, že

a) ony dávky zaplatí nájemník domácímu spolu s činží a ten je odvede (resp. si je ponechá, jestliže už je sám zaplatil),

b) nebo že nájemník, jako skutečný subjekt dávky, je odvede přímo magistrátu;

2. nutno rozlišovati jednotlivé druhy dávek a jen některé jest do nájemného připočítávati (resp. nesmějí býti vylučovány), třebaže výnos mluví o tom, že za nájemné jest pokládati »soubor všech platů, které jest nájemník povinen podle smlouvy nebo zákonného ustanovení plniti vlastníkovi budovy za přenechání budovy...«.

Zvláštní vodné na př. se předepíše domácímu a ten si je uhrazuje od nájemníka. Plní tedy příslušnou platbu nájemník domácímu a přesto zvláštní vodné z »nájemného« vyloučíme resp. je nepřipočteme, neboť nepochybně jde o ryzí dávku nájemníka a cena domu se iistě nezvýší, jestliže nájemník ve svém podniku na př. spotřebuje stokrát více vody než průměrný nájemník. Nejde o dávku z budovy!

Domovní poplatky*) má nésti jen domácí, podle Pravidel. Jestliže je tedy domácí rozpočítává (podle smlouvy nájemní) přesto na nájemníky, připočtou se k činži, neb jde o dávku z budovy, jejíž plnění domácímu převzal smluvně nájemník.

Dávka z nájemného*) postihuje zásadně nájemníka, ten ji však (podle Pravidel) platí domácímu a proto se připočítává. I kdyby však domácí si vyjednal smluvně její placení přímo magistrátu, jde o dávku z budovy a bude přece připočítána.

Pokud jde o ostatní dávky, půjde snad veskrze o dávky nájemníků bez povahy dávek »z budovy« a proto se nepřipočítají, i kdyby snad domácí je pro dotyčný úřad vybíral. Pokud by ovšem šlo o »režijní« výlohy domácího, smluvně rozvržené na nájemníky, jde o zakrytou činži a proto se připočítají.

II. Zajímavá jest ještě otázka, podle kterých Pravidel mají býti obecní dávky počítány, při výpočtu ceny domu resp. berní úspory, ve smyslu cit. výnosu ministerstva financí:

Výnos praví, že rozhodný jest soubor platů, které jest nájemník povinen plniti v době 1. ledna 1943.

Nová Pravidla*) pak sice platí od 1. ledna 1943, avšak v té době ještě žádný domácí ani nájemník neobdrželi platebních rozkazů, takže byli povinni platiti dávky podle posledního jim známého platebního rozkazu, tedy ještě podle starých sazeb (nižších).

Výklad účelový (i logický) by však spíše mluvil pro použití Pravidel nových.

III. S tím souvisí i vypočítávání berní úspory:

Vezmeme-li za podklad nová Pravidla,*) pak je důležité, že u dočasně osvobozených domů, od daně činžovní a od dávky z nájemného, nyní od 1. ledna 1943 již neplatí dřívější úleva ve formě poloviční sazby (viz Pravidla čj. 245/41 a Jiša, Pr. pr. VII/1), takže u »domovních poplatků« (celkem 7%) osvobozením žádná úleva nevzniká. Tím se tedy cena domu značně sníží.

Při výpočtu berní úspory (viz příklady v cit. výnose) tedy jest počítati s úsporou (v Praze):

daně činžovní	12 %	12 %
obecních, okresních a ostatních přírážek k této dani	176 %	21.12 %
dávky z nájemného přes 1.000.— K	7 %	7 %
		<u>40.12 %</u>

Antonín Špaček.

*) Viz shora uvedený článek Dra Jiší.