

soudu třetího, odnášejí se hmotněprávní účinky k okamžiku, kdy žaloba byla podána na soudě druhém. Opačný výklad zákona, než zde uvedený, vedl by k nemožnému protahování sporu a zbytečnému obtěžování soudů, což by se přičilo stěžejním zásadám našeho práva procesního. Nově zavedené ustanovení § 232 (3) c. ř. s. jest pak také ustanovením výjimečným a jako takové lze je interpretovati pouze restriktivně.

## Výpověď pro neplacení nájemného podle zákona č. 44./28.

Dr. Jan Přenosil (Bratislava).

Jedním — a podle svého formálního umístění — prvním důležitým důvodem, pro který může se pronajímatel obrátiti na soud se žádostí o svolení k výpovědi z bytu zákonem č. 44/28 chráněného, jest neplacení činž e nájemníkem. Podle doslovného znění zákona (§ 1, odst. 2., č. 1. zák. z 28. III. 1928 č. 44. Sb. z. a n.) musí pronajímatel, aby dosáhl soudního svolení k výpovědi, osvědčiti, že

A. nájemník nezaplátí smlouveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného,

B. pokud výška jeho není sporná,

C. byv po uplynutí obvyklé nebo k placení nájemného ujednané lhůty upomenut,

D. do konce lhůty, již mu pronajímatel aspoň na 24 hodiny od upomínky povolil.

### Ad A.

Placením není tu míněno jen odevzdání peněžné hotovosti do rukou pronajímatelových. Jeť zajisté možné i plnění jiné, na př. zasláním peněz poštou, složením jich do soudní úschovy a zvláště odpočtením vzájemné pohledávky se strany nájemníkovy. V každém případě se vyžaduje, aby se placení stalo včas, to jest — jak vyplývá z odst. 3., § 4 zák. — nejpozději před skončením soudního řízení výpovědního. Řízením se tu pak rozumí jednak nesporné jednání podle § 4 zák., jednak řízení v užším slova smyslu, které končí, jakmile za takové bylo soudem prohlášeno, a do něhož nelze proto počítati lhůtu soudcem vyhrazenou k písemnému vyhotovení usnesení a k doručení tohoto oběma stranám.

Dále je třeba, aby se placení nájemného stalo podle výslovného předpisu § 19 zák. v penězích měny čsl., nařízené zákonem z 10. IV. 1919 č. 187. Sb. z. a n. Platy i smlouvy samotné, tomuto zákonnému předpisu odporující, jsou eo ipso neplatné



(§ 879 o. z., Curia 443/1900 v Roučkovi str. 668) a nemožno proto nároky z nich povstalé soudně uplatňovati (Rv III 51/1919).

Jinak o placení nájemného platí všeobecná ustanovení obč. resp. obchodního zákona. Tak o zaslání nájemného poštou předpisuje § 324 zák. č. XXXVII. 1874 (obchod. zákon), že dlužník (nájemník) je povinen — pokud neplyne nic jiného ze smlouvy — platiti dluh (nájemné) na svoje nebezpečí a na svoje útraty v tom místě, kde věřitel (pronajímatel) měl v době uzavření smlouvy (nájemní) svoje bydliště. A zaslá-li tedy dlužník (nájemník) dluh (činži) poštou, že tak činí jen na svoje riziko a na svůj náklad. Proto nájemníkovi nedostačí před soudem vykázati se jen poštovní stvrzenkou o odeslání peněz, nýbrž bude mu — aby soud mohl vzít na jeho obranu zřetel — ještě třeba dokázati, že pronajímatel skutečně též peníze přijal! Pouhé tvrzení nájemníkovo o odeslání peněz pronajímatelem často z opatrnosti popírané, by teda samo o sobě nepostačilo a zůstalo by v případě nedokázaného přijetí pro soud nerozhodným. Rovněž takovými zůstaly by i jiné důvody, pro něž se placení nestalo, na př., že nájemník nemohl bez svého zavinění nájemní částku včas sehnati a j., neboť zákon nečiní v tomto směru žádných výjimek.

O plnění složením činže do soudní úschovy platí rovněž všeobecné předpisy obč. práva. Podle nich může nájemník uložit činži do soudního depositu jen tehdy, když pronajímatel nechce nabízené plnění přijmouti nebo je nezvěstným anebo nemůže se řádně legitimovati (na př. je nejisté, kdo vlastně v době splatnosti činže je dědicem zemřelého pronajímatele a tedy oprávněn přijmouti činži, což je vzhledem k tomu, že instituce hereditatis iacens je na Slovensku právu neznáma, velmi důležité). (Srovnej Roučkovo obč. právo, II. díl, str. 1144). — Ovšem nájemník se touto deposicí činže u soudu liberuje a nebezpečí uložení nájemného přesunuje na pronajímatele jen tehdy, když toto jeho jednání je po právu a když bylo oznámeno včas (t. j. do konce výpovědního řízení dle § 4 zák.) pronajímatelovi (§ 1425 o. z., Raffay § 176, II., u Roučka str. 1144). Po právu bude toto uložení peněz u soudu, jestliže nájemník dokáže, že důvody, pro něž k deposici došlo, spočívají jediné v osobě pronajímatelově (Z. II—46a 57, Z. III—89).

Odpočtení vzájemné pohledávky s účinkem splnění předpokládá, že namítaná pohledávka je pravá, téhož druhu a dospělá (F.—Z., str. 229—230) v okamžiku, kdy se nájemné s kompenzační pohledávkou střetlo (Z. III—83). Pouhé vnesení kompenzační námítky nemůže — pokud tato byla pronajímatelem co do pravosti nebo splatnosti popřena — s úspěchem čeliti a mítí za následek zánik pohledávky z nájemného.

Naskytá se tudíž otázka, zda může soudce jednající o výpovědi, v témže řízení zjišťovati popírané vlastnosti kompenzační pohledávky, jmenovitě její likvidnost. Pokud jde o řádný proces civilní, předpisuje § 189 c. s. ř. slov., že soud



o kompenzačně uplatňované pohledávce jednati a rozhodovati musí, a to i tehdy, když by tato věcně příslušela před sedrii (sbor. soud I. inst.). Jinak je tomu v řízení nesporném, jakým je podle § 4 zák. jednání o výpovědi. Tu soudce nemá té možnosti, už pro samotnou povahu jeho zkoumati likvidnost namítané pohledávky tak, jako v řádném občanském procesu. Neboť — má-li míti výpovědní řízení ještě nějaký význam, nemůže nesporný soudce přerušovati řízení a odkazuje strany na pořad práva, vyčkávati právoplatného rozhodnutí řádných soudů (Dr. V. Földi v Práv. Obzoru, XI. r., seš. 4., str. 121—124). Už též proto, že

a) tu především stojí proti sobě jednak sporný nárok (vzájemná pohledávka) nájemníkův, jednak návrh pronajímatelův na svolení k soudní výpovědi, a ne tedy rovnocenný sporný nárok, a že

b) tu na Slovensku rak. nesporný patent, který v odst. 7., § 2 přesunuje praejudiciální otázky na pořad práva, neplatí.

Nezbývá tudíž zdejšímu soudci, než aby se buď omezil na šetření podle § 4 zák. a když zjistí, že vzájemná pohledávka není ještě likvidní nebo že vůbec neexistuje, námitku o ni opírající v konečném usnesení zamítl a výpověď připustil, anebo — což je správnější se zřetelem k tomu, že kompenzační námitka není otázkou prejudiciální, ale obrannou, jakož i s ohledem na to, že jednání výpovědní má býti řízením urychleným — žádal od nájemníka, aby existenci i pravost, výšku i splatnost kompenzační pohledávky prokázal nějakým právoplatným rozhodnutím soudu (rozsudkem, smírem anebo výrokem rozhodčího soudu podle § 783 c. s. ř. slov. Srovnej Z. III — str. 115 a K. S., str. 38).

Je tu ještě otázka, pokud může nájemník poskytovati místo nájemného svou pracovní sílu anebo provésti dílo a konečně jaký má vliv na řízení výpovědní jen částečné plnění nájemníkovu.

Prvou otázkou obíraly se naše zemské civilní soudy a dovodily v souhlasu se zněním § 19 zák., že je neplatnou úmluva, dle níž by měl nájemník místo placení činže pracovati nejméně 30 dní v roce a co by nad to pracoval, že mu bude pronajímatelem zapláceno (Z. III—7). Ovšem v jiných případech připustily, zase v souhlase s panující právní teorií, že není jako úplata za užívání bytu vyloučeno poskytování služeb nebo provedení díla se strany nájemníkovy, jen když tyto služby (dílo) nejsou jedinou a výhradní úplatou za pronajatý byt a jen když se smlouva stala, resp. její plnění bylo vyjádřeno v měně československé. Když by však causa pactio-nis bylo jen získání a zpeněžení pracovní síly a ne opatření a poskytování užívání věci (bytu), šlo by o smlouvu nám ez-dní a návrh na výpověď musil by proto býti zamítnut (srovnej Krčmář: Obligace ze smluv, vyd. 1919, str. 44, 55; týž: Obligace ve všeob., vyd. 1918, str. 7; Z. III—8, 9). Soudní praxe



nebyla tu tedy jednotnou, ale přece jen — jak plyne ze srovnání jednotlivých rozhodnutí — uchyluje se při praktickém řešení jednotlivých poměrů ze zákona na ochranu nájemníků vzniklých, čím dále tím více k analogickým a korespondujícím předpisům všeobecného práva občanského, což je při mnohotvárnosti pospolitého života nutné a při mezerách v jednotlivých ustanoveních zák. č. 44/28 často jediným východiskem.

V otázce částečného placení nájemného budou rovněž směrodatnými všeobecné předpisy občanského práva. Dle těchto je věřitel na Slovensku povinen přijmouti částečné plnění jenom tehdá, jde-li o dluh peněžitý, ale i tu považuje se částečné plnění jako placení à conto, jako splátka na dluh a ohledně zbytku tu věřitelovy soukromoprávní nároky trvají samozřejmě dále. Jinak není věřitel, jmenovitě při nájemném, povinen přijímati plnění částečné a dlužník (nájemník) nenabude snad proto, že věřitel (pronajímatel) odepřel přijetí splátky na činži, eo ipso práva uložití tuto částku do soudního depositu (§ 1415 o. z., Rouček, str. 1436). Naopak stihnou tu nájemníka všechny následky z nesplnění smlouvy anebo aspoň z opožděného plnění, zejména nepřejde tu nebezpečí a náklady soudní deposice na pronajímatele a za škodu pronajímatelovi z toho vzniklou bude nájemník tomuto práv (Rv III 236/20, u Roučka str. 1138). Proto při nesporném jednání podle § 4 zák. nepostačí nájemníkovi k odvrácení soudního svolení k výpovědi pouhý poukaz, že nájemné je v soudním depositu, neboť nájemník nebude moci dokázati, že důvod, pro který k deposici došlo, spočívá v osobě vypovídajícího a bude musiti rychle, dříve než soud skončí řízení dle § 4 zák., zaplatiti dlužné nájemné v hotovosti přímo k rukám vypovídající strany. To pak, které složil do soudní úschovy, si bude moci po odečtení výdajů za deposici vyzvednouti.

#### Ad B.

Ustanovení, »pokud výška smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného nájemného není sporná«, je taktéž převzato z dřívějších zákonů na ochranu nájemníků (zák. č. 85/1924, 48/1925 sb. z. a n.). Už tam smluveným nájemným rozumělo se to, které si pronajímatel a nájemce mezi sebou ujednali bez soudní intervence vyvolané podle § 22 zák. kteroukoliv smluvní stranou, buď tak, že uzavřeli mezi sebou nájemní smlouvu po prvé anebo obnovili už nájemní smlouvu starou. Nájemným v přípustné míře zvýšeným se rozumělo jednak nájemné, které pronajímatel sám zvýšil a s nímž nájemník ať už výslovně, ať jen mlčky souhlasil (§§ 8—13, 15, 16 zák.), jednak nájemné, které na návrh kterékoliv strany upravil dle příslušných předpisů zákona soud (Kubišta-Srb, str. 14). V tomto ohledu nenarazil výklad zákona v praxi na obtíže. Za to však bylo často sporným, kdo a jak má nepřipustnou míru zvýšení, tedy spornost nájemného dokazovati. Dřívější praxe soudní vy-



kládala toto zákonné ustanovení tak, že nájemník, aby odvrátil soudní svolení k výpovědi,

a) musí nejpozději před skončením řízení dle § 4, odst. 3. zák. zaplatiti aspoň tu část činže, kterou uznává, a

b) spornost zbývajících nájemného osvědčiti důkazem, že podal do konce lhůty pronajímatelem mu podle § 1, odst. 2., č. 1. zák. k placení činže poskytnuté, u soudu návrh na určení výšky nájemného podle § 21 zák., anebo že podal v téže lhůtě žalobu na vrácení přeplatků na činži podle § 20 zák. (Z. II—48).

Teda výslovně návrh na určení výšky nájemného nebo žalobu na vrácení nájemních přeplatků. Pouhé tvrzení nájemníkovy, že má přeplaceno na činži anebo že bylo zavedeno proti pronajímatelovi na jeho návrh trestní řízení pro bytovou lichvu, nestačilo už ani za platnosti zákonů dřívějších, které jinak vylučovaly smluvní volnost ohledně výšky činže a nájemníkovi poskytovaly možnost uplatňovati vrácení přeplatků (Z. III-84).

Dnes však 1. s ohledem na § 20 zák., z něhož byl dřívější 1. odstavec o zákazu dohod úplně vypuštěn a tím volnost nájemních smluv pro futuro (ode dne 1. dubna 1928) zásadně připuštěna, a dále

2. se zřetelem k 2. odst., § 22 zák., do něhož byla vsunuta věta, že přeplatků za dobu minulou (rozuměj za platnosti zák. č. 44/1928, teda od 1. IV. 1928) nelze požadovati nazpět, bude se toto ustanovení («pokud výška nájemného není sporná») jeviti celkem v jiném světle a řekněme si přímo hned, bude se zdáti u porovnání s právě uvedenými změnami v §§ 20 a 22 zák. zbytečným.

Z nynějšího obsahu § 20 zák. totiž plyne, že dohody o nájemném nebo o úplatě za užívání zařízení bytových anebo za jiná smluvená plnění mohou býti platně uzavřeny a žpotud, pokud by nebyly k žádosti kterékoliv strany soudem podle § 22 zák. upraveny jinak. Úprava soudní stane se však vždy jen s účinkem od nejbližšího nájemního období a co do této doby na činži přeplatil, nebude moci nájemník žádati zpět (§ 22 odst. 2. in fine), ani namítati compensando, ba ani upotřebiti jako osvědčujícího důkazu, že výška činže jest už pro tento krát spornou.

Soudní praxe tu správně dovozuje. že

a) o přeplatcích tu byla vlastně mezi stranami učiněna mlčky dohoda,

b) že zákon tuto dohodu, pokud soud neurčil (ovšem s platností až od nejbližšího nájemného období) jinak, připouští,

c) a že teda vypovídánému nájemníkovi nezbude, než nájemné, které dosud platil, zaplatiti ještě i tento krát a spornost výšky namítati až při příštím období, k němuž bylo vlastně nájemné soudem upraveno. (Dokončení příště.)