

Vládní nařízení č. 46/1941 Sb. na- bylo účinnosti dnem vyhlášení, totiž dnem 3. II. 1941.

Pro soukromé zaměstnan- ce uvedené v § 1 zák. č. 154/34 Sb. byla vydána na základě vládního na- řízení č. 323/1939 Sb. vyhláška mi- nistra sociální a zdravotní správy ze dne 20. II. 1940 v Úředním listě č. 62/1940, str. 1091 (Právní prakse, roč. IV, č. 6, str. 186). Tato vyhláš- ka omezuje rozvazování služebních

poměrů pro soukromé zaměstnance i nyní za platnosti vl. nař. č. 46/ 1941 Sb. Kdežto dříve však před 3. II. 1941 bylo možné rozvázati pra- covní poměr dohodou smluvníků platně, jest nyní vzhledem k vládní- mu nařízení 46/1941 Sb. i dohoda o rozvázání, učiněná počínaje 3. II. 1941, ať výslovně nebo mlčky, neplatná, nebyl-li k ní vyžádán souhlas Úřadu práce.

Z právní prakse.

Jsou úmluvy o odstupném za uvolnění bytu přípustné?

Novou úpravou ochrany nájemní- ků (vl. n. č. 248/1941 Sb.) stává se zase aktuální otázka »odstupných«, které si často dosavadní nájemník vymínuje od příštího nájemníka-zá- jemce o byt nebo od domácího za to, že mu byt, požívající ochrany, dobro- volně uvolní. Protože ochrana byla rozšířena všeobecně na všechny nájmy i podnájmy, ba i na pachtý a podpachtý živností (v najatých místnostech), jsou již nyní a budou jistě takové smlouvy o odstupném («výpalném») časté, neboť při ny- nější praxi v řízení podle vl. n. č. 248/1941 Sb. i podle vl. n. č. 44/ 1940 Sb. pronajimatel svůj nárok na vyklizení těžko proti vůli nájemce prosadí.

Podle starého zákona o ochraně nájemníků ve znění vyhl. č. 62/1934 Sb. byly takové úmluvy o »odstup- ném«, ať v jakékoli přímé či nepřímé formě, z a k á z á n y; co bylo plněno, mohlo býti kdykoli (do 6 měsíců po zrušení nájemní smlouvy) i se zá- konnými úroky žádáno zpět (§ 18 z. o ochr. n.). Zákonodárce totiž ne- chtěl dovoliti, aby bylo z bytové tísně kořistěno, neboť jeho úmyslem bylo především chrániti sociálně sla- bé osoby před tím, že by činže příliš stouply při volném trhu, takže by

lidé chudší nebyli s to, byt si opat- řiti.

Nové nařízení č. 248/1941 Sb. nemá jasného ustanovení v tomto směru.

Úmysl, který zákonodárce k jeho vydání vedl, byl nepochybně též, jako při původní ochraně nájemní- ků. Z toho by plynulo, že i tento zá- kaz »odstupných« s přísnou sankcí § 18 trvá i nyní.

Jde však o to, zda zákonodárce svůj úmysl též vyjádřil.

Vl. n. č. 248/1941 Sb. praví v § 1, že »ustanovení zákona... o ochraně nájemníků... č. 62/1934 Sb., pokud se týkají výpovědi, soudní pří- slušnosti a řízení o svolení k výpovědi, platí... pro výpovědi všech nájemních... smluv...«

Protože ochrana nájemníků jest zřejmě výjimečným a přechodným stavem, nutno cit. vl. n. vykládati restriktivně, tedy tak, že smluvní volnost stran jest omezena jen tam, kde to cit. vl. n. výslovně nařizuje.

Vl. n. č. 248/1941 Sb. pak v § 1 zřejmě navazuje na nadpisy jed- notlivých oddílů původního zákona o ochraně nájemníků, ve znění vy- hlášky č. 62/1934 Sb. Zde se totiž mluví »o výpovědi« v §§ 1 až 7; »o nájemném« v §§ 8 až 22; o »trest- ních ustanoveních« v § 23; a o »vše- obecných ustanoveních« v §§ 24 až 33, při čemž v § 29 se přímo mluví

»o soudní příslušnosti« a v §§ 4, 5 a 30 o »soudním řízení o návrzích na svolení k výpovědi«.

Zdá se proto, že vl. n. č. 248/1941 Sb. úmyslně nevzkřísilo pro nynější dobu ten oddíl starého zákona, který pojednává »o nájemném« (§§ 8 až 22), tedy právě tu část, v níž jsou příslušné zákazy úmluv o »odstupném« t. j. §§ 17, 18.

Za platného právního stavu tedy mohou být smlouvy o odstupném sjednávány, plněny i žalobou vymáhány.

Odpomoc mohla by tu naléztí jediné judikatura, širokým výkladem »úmluv proti dobrým mravům« (§ 879 obč. z.), nebo úřady cenové, pokud by totiž domácí přijal od nového nájemníka tolik, že by činže s odstupným dohromady překročila stav k 1. III. 1939, nebo pokud by domácí měl z takového odstupného nepřímý prospěch (na př. nájemcem původním byl příbuzný domácího), takže by šlo event. o »pletichy« a zvyšování nájemného.

Antonín Špaček.

Nicotnost ujednání odporujícího cenovým předpisům.

Na str. 154 nsl. min. ročníku Právní praxe byl Hauptův článek o cenových předpisech a platnosti soukromých smluv. Autor došel k závěru, že přestoupení cenových předpisů — konkrétně jde o omezení a zákazy založené na nař. č. 175/39 Sb. resp. č. 121/39 Sb. — je stiháno i soukromoprávní sankcí způsobující nicotnost právního jednání. Ohledně koupě pak zastával výklad, že nicotnost postihne vždy celou smlouvu, nikoliv snad jen část kupní ceny převyšující dovolenou cenu (str. 157).

V poslední době došlo již také ke konkrétnímu rozhodnutí z tohoto oboru, a to rozhodnutím nejvyššího soudu z 3. května 1941 čj. Rv I 5/41.

Šlo o tuto věc: Pronajimatelé bytu žalovali nájemníky o nedoplatek nájmu 735 K (činže za leden až březen 1940). Smlouva nájemní byla ujednána v prosinci 1939. Mimo jiné bylo také umluveno, že nájemci poskytnou pronajimatelům kauci 1000 K, která sloužila jako jistota za nájemné a

měla být vrácena při vystěhování po řádném zaplacení nájemného. Kauce byla složena v hotovosti. Při předchozích nájmech nikdy pronajimatelé kauci od nájemníků nepožadovali. Proti žalobnímu nároku namítli žalovaní kromě jiných námitek také neplatnost smluvního ujednání ohledně kauce, neboť jde o zhoršení nájemných podmínek a tím přestupek § 1/2 nař. č. 175/39 Sb. Žalobci vysvětlovali požadavek kauce od žalovaných tím, že žalované neznali, kdežto dřívějšími nájemníky byli vždy místní zaměstnanci (žalovaní evakovali ze Slovenska). Při ujednání smlouvy žalovaní neměli námitek proti požadované kauci.

V řízení u první stolice podal také informativní vyjádření příslušný cenový úřad v tom smyslu, že podle výnosu NÚC z 24. VI. 1939 čj. 333-VI/4-1939 o předražování nájemného nelze samotnou okolnost požadování složení kauce považovati za zhoršení nájemných podmínek, jelikož složením kauce se neposkytuje pronajimateli přímo majetkový prospěch za to, že byt pronajal (čl. 3 cit. vñn.). Zároveň však upozornil na všeobecný zákaz zvyšování cen stanovený nař. č. 175/39 Sb. První soud pak žalobě vyhověl vykládaje si podle vyžádané zprávy okresního úřadu tento předpis tak, že se vztahuje jen na případy, kdy za trvání nájemního poměru, který vznikl před 20. červnem 1939, požaduje pronajimatel od nájemce kauci, ač při uzavření nájemní smlouvy ji nežádal ani si ji nevymínil. První soud kladl důraz na to, že nájemní poměr sporných stran neexistoval ještě 20. června 1939 a nebyl tedy požadavkem kauce zhoršen: neměnily se totiž podmínky, jaké stávaly ke dni 20. června 1939. První soud se také dovolával pro svůj výklad článku v časopise »Domov« z 2. května 1940, č. 18, roč. XX, str. 3, »Kdy je trestné požadovati kauce«. Z obsahu tohoto článku lze citovati:

Napřed nutno důrazně říci, že požadování kauce z bytů a provozoven v domech nebylo žádným zákonem ani vl. nařízením zakázáno. Požadování a obdržení kauce není trestné (předpokládá ovšem, že se její složení žádalo již před nastěhováním nájemníka nebo bylo vymíněno pozdější její požadování). Trestné by bylo jen tehdy, jestliže z obdržené kauce pobírá majitel domu úroky, které si ponechává a když ze složené jistoty při vrácení nájemníkovi nevyplatí tento příslušný úrok. Je tedy trestnost při požadování a složení kauce podmíněna jen tou okolností, zda majitel domu získá tím neodůvodněný majetkový prospěch.

První soud pak neuznal kompenzační námitku žalovaných, totiž jejich nárok na vrácení peněžité

kauce složené na základě nicotného ujednání (nájemní smlouva zrušena nebyla, takže vrácení kauce podle ujednání smluvního dosud nenastalo).

Odvolací soud uznal nárok žalovaných jako kompensabilní, neboť z nicotného ujednání vzešel jim nárok na vrácení kauce ex tunc a byl tedy v době sporu již dospělý. Zákaz § 1/2 nař. č. 175/39 Sb. vyložil odvolací soud tak, že žalobci nebyli oprávněni bez ohledu na osobní povahu nájemců požadovati od nich kauci, když ji dosud nikdy nepožadovali. Cit. nař. sleduje tendenci udržeti cenový stav i na poli bytovém takový, jaký byl k 20. červnu 1939 (podle výnosu shora cit. byl pro úpravu nájemného rozhodným den 1. března 1939: srv. k tomu výklady v Nových zák. a nař., vyd. Právníckým knihk. a nakl. V. Linhart, roč. II, seš. 6, str. 1066 a roč. III, seš. 6, str. 1029). Při výkladu, jaký dává tomuto předpisu první soud, by bylo velmi snadné při nájmech, aby byl obcházen resp. vyloučen zrušením nájmu a smlouvením nového. Proto považuje odvolací soud ono ujednání kauce nicotným podle § 879 obč. zák.

V rozh. nejv. soudu bylo uvedeno, že složením kauce se sice nájemné nezvýšilo, leč jde o zvýšení ve smyslu 2. odst. § 1 nař. č. 175/39 Sb., totiž o změnu platebních podmínek v neprospěch žalovaných proti stavu ke dni 20. června 1939. Je při tom nerozhodné, že šlo o první nájemní smlouvu mezi spornými stranami uzavřenou teprve po 20. červnu, neboť směrodatný zůstává stav k tomuto dni. Poněvadž pak kauce sloužila

jen jako jistota za správné placení nájemného a nikoliv i k účelům jiným, je ujednání její neplatné vůbec, neboť v tomto případě se kauce týká jen platebních podmínek. Také ohledně kompensability a nicotnosti ex tunc schválil nejv. soud stanovisko druhé stolice.

Zajímavý důsledek tohoto rozhodnutí je také ten, že podle povahy smlouvy nemusí míti porušení cenového předpisu v zá-pětí nicotnost celé smlouvy. Je možná zřejmě i partielní nicotnost (analogie druhé věty § 878 obč. zák.). To budou hlavně ty případy, nejen u kupních a nájemních smluv jako u případů nejčastějších, kdy byl porušen cenový zákaz jen při vedlejších smluvních ujednáních. Řečeno podle doslovu § 871 obč. zák. »nikoliv věci hlavní«, jak ji obč. zák. sám někde vytýká (§§ 957, 971, 983, 1002, 1054, 1090 a j.). Takovou vedlejší stránkou smlouvy bude na př. ujednání o kauci, úrocích, závdavku, odstupném, konvenční pokutě a pod. Vlastní smlouva však zůstane nedotčena přes nicotnost vedlejšího závazku. K tomuto závěru lze se i dovolati rozh. ze 14. X. 1940 čj. R II 147/40 vztahujícího se na nicotné smlouvy podle § 879, č. 2 obč. zák.: Nicotnost některých ustanovení smlouvy nemá v zá-pětí nicotnost i ostatních ujednání do smlouvy po-jatých a zákonnému zakazu se nepřičících jen tehdy, když takováto ustanovení smlouvy mohou obstát sama o sobě a nejsou-li k ustanovením zákonnému zakazu se přičícím v žád-ném vztahu.

Jar. Zettl.

Autoři článků v tomto čísle:

Univ. profesor v Brně Dr. Jaromír Sedláček, vlád. assesor v Praze Dr. Edwin V. Loebenstein, rada kraj. soudu civ. v Praze Dr. Josef Fiala, rada kraj. soudu civ. v Praze Dr. Emil Steigerhof, advokát v Mělníku Dr. Jan Hrdlička, auskultant v Praze Dr. Jindřich Procházka, okr. soudce v Praze Dr. Ladislav Hlavatý, adv. konc. v Praze Dr. Antonín Špaček, soudní rada v Chrudimi Dr. Jaroslav Zettl.