

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1958, sp. zn. Cz 181/58

Číslo: 16/1959

Právní věta:

Význam rozhodnutí národního výboru o přípustnosti zvýšení nájemného.

Projev nájemníka, jímž se zavazuje platit vyšší nájemné se zpětnou účinností, nelze vykládat odděleně od současného projevu, že je bude platit v určitých splátkách.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 29.05.1958

Spisová značka: Cz 181/58

Číslo rozhodnutí: 16

Číslo sešitu: 2

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Smlouva nájemní

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobce se domáhal na žalovaném zaplacení nedoplatků na nájemném a vedlejších poplatcích za dobu od 1. dubna 1954 do 31. dubna 1956.

Lidový soud civilní v Praze rozhodl nejprve odděleně od základu žaloby tak, že žaloba na zaplacení dlužného nájemného a vedlejších platů je po právu jen za dobu od 1. října 1955.

Krajský soud v Praze vyhověl pronajímatelovu odvolání a změnil napadený rozsudek tak, že žalobní nárok je co do základu opodstatněn i za dobu od 1. dubna 1954. Došel k závěru, že s účinností od tohoto dne přijali nájemci dopisem z 28. prosince 1955 pronajímatelův požadavek placení zvýšeného nájemného.

Nejvyšší soud rozhodl ke stížnosti pro porušení zákona podané generálním prokurátorem, že rozsudkem krajského soudu by porušen zákon.

Odůvodnění:

Oba soudy správně vycházely z toho, že právní význam rozhodnutí národního výboru jako cenotvorného orgánu, jímž bylo rozhodnuto, že v konkrétním případě se stanoví vyšší nájemné než obecně přípustné, a to tak, že je po prvé splatné za měsíc duben 1954, je ten, že se jím přiznává

pronajímateli možnost, aby požadoval od nájemníků změnu nájemní smlouvy co do výše nájemného. Nedá-li nájemník ke změně souhlas a setrvává v nájemním poměru, pak pronajímatel může z toho vyvodit jen důsledek pro trvání nájemního poměru [§ 2 odst. 1 písm. d) a odst. 2 nař. č. 179/1950 Sb.; srov. i Pelikán: „Nájem a nájemné“ Orbis 1957, str. 101].

Krajský soud však pochybil, když došel k závěru, že se strany o takové změně nájemného smluvily od 1. dubna 1954 a to tím, že žalovaný - spolu s ostatními nájemníky - podepsal 28. prosince 1955 dopis adresovaný pronajímateli, podle něhož uzavírají nedoplatky na činži od 1. dubna 1954 do 30. listopadu 1955 podle příslušného výměru bytového referátu rady ÚNV v Praze a zavazují se splácet dluh podle připojené tabulky. Krajský soud spatřuje v tomto dopisu přijetí požadavku projeveného před tím pronajímatelem a tím uzavření smlouvy a odvolávaje se na ustanovení § 31 obč. zák. uvádí, že z dopisu z 28. prosince 1955 nevyplývá, že by žalovaný a ostatní nájemníci vážali platnost souhlasu se zvýšením nájemného na přijetí splátek pronajímatelem. S tímto názorem krajského soudu nelze souhlasit.

Podle § 213 obč. zák. je smlouva uzavřena, jakmile se strany shodly na tom, co má být obsahem smlouvy. To znamená, že jejich projevy vůle se musí alespoň v podstatných bodech svého obsahu krýt. Jestliže žalovaný souhlasil se zvýšením nájemného se zpětnou účinností, současně však prohlásil, že rozdíl nájemného za minulou dobu bude splácet ve lhůtách jím navržených, nelze říci - a to právě při náležitém použití vykládacího pravidla § 31 odst. 1 obč. zák. - že tím přistoupil na pronajímatelovu nabídku i pro ten případ, že jeho návrh na splácení dluhu nebude přijat. Nelze pochybovat, že při rozhodování žalovaného o přijetí závazku do té doby popíraného, hrál podstatnou úlohu právě i navržený způsob jeho vyrovnání, takže projevy vůle obsažené v dopise z 28. prosince 1955 je třeba posuzovat jako celek. Bylo by právě v rozporu se zásadou § 31 obč. zák., podle něhož je projev vůle třeba vykládat tak, jak to se zřetelem k okolnostem, za kterých byl učiněn, odpovídá pravidlům socialistického soužití, kdyby z něho byla za rozhodnou považována jen ta část, jíž se projevuje souhlas s přijetím závazku a zůstala nepovšimnuta ta část, jíž se upravuje placení tohoto závazku. Nájemné z bytů je protihodnotou za uspokojení jedné ze základních životních potřeb a jeho placení je součástí nájemcova měsíčního rozpočtu, jak to respektuje úprava placení nájemného provedená vládním nařízením č. 82/1953 Sb., a nutno proto předpokládat, že určení způsobu placení nájemného za dobu minulou bylo žalovaným míněno jako podmínka převzetí závazku placení tohoto nájemného.

Pokud se tedy v tomto směru projevy stran nekryly, znamenala část projevu žalovaného obsahující požadavek placení nájemného ve splátkách žalovaným určených novou nabídku, jejím přijetím by teprve došlo k uzavření smlouvy. Zda se tak stalo, krajský soud nezjišťoval, ježto to považoval za nerozhodné v důsledku svého odlišného názoru, že smlouva o placení nájemného se zpětnou účinností se stala perfektní bez ohledu na to, zda došlo k dohodě též o způsobu placení. Tím byl porušen zákon v ustanoveních § 1 odst. 2, §§ 59, 88 odst. 2 a 177 o. s. ř. ve spojení s ustanoveními §§ 31, 213 obč. zák.

Z korespondence účastníků ve spisech žalované by se zdálo, že pronajímatel nabídku žalovaného na placení nájemného za dobu minulou ve splátkách nejprve přijal (kopie dopisu z 9. ledna 1956), že však ji později opět odvolal (kopie dopisu z 20. I. 1956), což žalovaný (spolu s ostatními nájemníky) považoval za nesouhlas s ujednáním z 28. prosince 1955 a proto i on od něho odstoupil (dopis ze 7.2.1956). Těmito listinami krajský soud však důkaz neprováděl. Bude na něm, aby v dalším řízení, když napadené rozhodnutí bylo k návrhu generálního prokurátora zrušeno, tyto, popřípadě i další důkazy (§ 88 odst. 2 o. s. ř.) provedl a znovu věc posoudil, řídě se přitom názorem shora vysloveným.