

Čís. 8477.

Bylo-li mezi pronajímatelem a nájemcem umluveno, že nájemce má obdržeti náhradu nákladů na zařízení místností, bude-li se museti před určitou dobou vystěhovati, přísluší mu tento nárok i tehdy, musí-li se vystěhovati následkem vnučené dražby nemovitosti.

(Rozh. ze dne 20. listopadu 1928, R I 745/28.)

Nájemce ujednal s pronajímatelem, že obdrží náhradu za vybudovací náklady, bude-li se museti vystěhovati před uplynutím šesti let. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se nájemce na pronajímateli náhrady oněch nákladů, ježto před uplynutím šesti let byl dům v exekuční dražbě prodán. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, ježto prý na případ exekučního prodeje nemovitosti nebylo ve smlouvě pomýšleno. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, ji znovu projednal a rozhodl. Důvody: Má-li se smlouva tak vykládati, že žalobci přísluší náhrada, musel-li se v případě prodeje nemovitosti vystěhovati, jest zjistiti, zda a proč se musel žalobce vystěhovati a zda se skutečně vystěhoval. Domnívá-li se žalobce, že nájemní poměr skončil příklepem, zaujímá nesprávné stanovisko, ježto nájemní smlouva nezaniká příklepem. Podle § 1121 obč. zák. musí se nájemce vystěhovati po řádné výpovědi. Že mu byla dána výpověď, žalobce ani netvrdil. Bylo by se dále zabývatí otázkou, zda takové výpovědi vadí zákon o ochraně nájemců čili nic. Dále není jisto, zda se žalobce, musel-li se vystěhovati, skutečně vystěhoval.

Nejvyšší soud nevyhověl rekursu.

Důvody:

Při výkladu smluv se nemá lpěti na doslovném smyslu výrazu, ale má se vyšetřiti úmysl stran a rozuměti smlouvě tak, jak to žádá obyčej poctivého obchodu (§ 914 obč. zák.). Odvolací soud vyšetřil, že se úmysl stran nesl k tomu, by žalobce v případě předčasného zrušení nájemního poměru dostal náhradu části investovaného nákladu. Jeho investicemi nepochybně stoupla cena domu, neboť žalovaný sám přiznává, že při dobrovolném prodeji by jimi byla jeho cena zvýšena, a je nepochopitelné, proč by jimi nebyla zvýšena v případě, kdyby se prodal v exekuční dražbě. Proto odpovídá obyčej poctivého obchodu ten výklad smlouvy, který jí dal odvolací soud, že smyslem písemné smlouvy je, že žalobci přísluší náhrada v případě, že se bude museti vystěhovati proto, že dům žalovaného byl prodán v exekuci. Při tomto výkladu smlouvy je nutno doplniti řízení v tom směru, v kterém to odvolací soud nařídil, aby bylo možno spolehlivě rozhodnouti spor.