

Čís. 7491.

Byla-li otázka, zda jest opodstatněn právní žalobcův zájem na určení, vyřešena formálně pravoplatným usnesením, nelze tuto otázku znovu činit předmětem sporu, třebaže došlo ke zrušení rozsudku podle § 496 čis. 3 c. ř. s. z jiného důvodu.

Zákon nevylučuje, by se kupitel kromě zaplacení určité sumy peněz za koupenou věc nezavázal k vedlejšímu plnění neb opomenutí, buď si na srážku nebo beze srážky z kupní ceny, zejména, by ještě po nějaký čas trpěl bydlení prodatele v prodaném domě, buď si za úplatu, buď si bez zvláštní úplaty. I při úplatném bydlení nemusí jíti v takových případech o smlouvu nájemní, když strany tomu nechtěly.

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1927, Rv I 1133/27.)

Smlouvou trhovou ze dne 14. června 1921 prodala žalovaná žalobcům dům a vyhradila si v domě tom do 1. srpna 1926 užívání 1 pokoje do ulice, 1 pokoje do dvora, kuchyně do dvora, části pavlače, s kolnou a půdou. Za vyhrazené užívání zavázala se platiti žalobcům ročně 100 Kč. Místnosti a prostory ty měla žalovaná až užívání její přestane v úplném pořádku žalobcům odevzdati. Po tu dobu nemá žalovaná práva žádati od žalobců opravy a, kdyby se z nich vystěhovala před 1. srpnem 1926, nemá nárok na náhradu neb odškodnění. Žalobou, o níž tu jde, domáhali se žalobci, by bylo uznáno právem, že poměr založený na dobu do 1. srpna 1926 výhradou v odst. VIII. trhové smlouvy ze dne 14. června 1921, již žalobci od žalované koupili dům ohledně jednoho pokoje do ulice, 1 pokoje do dvora, kuchyně do dvora a části pavlače pažením zahrazené, jakož i kolny a půdy není poměrem nájemním. *Procesní soud první stolice* v prvním rozsudku žalobu zamítl, maje za to, že žalobci nemají právního zájmu na tom, by co nejdříve byla určena nejsoucnost nájemního poměru, a že tu není tudíž zákonného předpokladu pro určovací žalobu podle § 228 c. ř. s. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek podle § 496 čis. 3 c. ř. s. a uložil prvému soudu, by, vyčkaje pravomoci, znovu ve věci jednal, maje za to, že žalobci mají právní zájem na bezodkladném určení, že tu není nájemního poměru. Nejvyšší soud sdílel též tento názor odvolacího soudu. *Procesní soud první stolice* zamítl po té žalobu, maje za to, že ujednání stran dlužno považovati za nájemní smlouvu. *Odvolací soud* napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu k dalšímu jednání a rozhodnutí.

Důvody:

Dovolatelé, uplatňující dovolací důvod čis. 4 § 503 c. ř. s., vytýkají odvolacímu rozsudku nesprávné právní posouzení ve více směrech. Nejprve vytýkají, že odvolací soud neprávem pokládá za neopodstatněný

jejich právní zájem na brzkém určení neexistence nájemního poměru, ježto tento zájem byl již uznán soudem druhé i třetí stolice v dřívějším řízení a na tomto rozhodnutí nemůže nic měnit, že možnost žaloby o plnění nadešla až později, jen když zájem tu byl již v době rozsudku první stolice, třebaže tento byl zrušen. Při tom hájí dovolatelé názor, že přes možnost žaloby o plnění, která nastala později, trvá ještě jejich právní zájem na brzkém určení neexistence nájemního poměru podle okolností, jež jsou patrné ze spisu. První soud uznal právní zájem žalobců proto, že spor určovací a existence právního zájmu řešiti jest již k vůli útratám, kdežto odvolací soud míní, že žalobci měli omeziti žalobní žádání na útraty, když mohli po zrušení rozsudku první stolice podati žalobu o plnění (o vyklizení) a také ji skutečně podali. Otázka právního zájmu žalobců byla vyřešena formálně právoplatným rozhodnutím nejvyššího soudu pro tento spor konečně a nelze ji znova řešiti, třebaže byl rozsudek prvního soudu zrušen, ale z jiných důvodů. Zákon výslovně neřeší tohoto případu. Druhý odstavec § 496 c. ř. s. nařizuje, že v případě zrušení rozsudku podle č. 2 § 496 c. ř. s. má se soud omeziti na doplnění vadných částí řízení, ale neurčuje, jak se má první soud zachovati v případě zrušení rozsudku podle č. 3 § 496 c. ř. s. Také praxe není jednotná (srov. nálezy č. 5319, 5024, 4195 sb. n. s.). Účelem opravného řízení jest, by rozhodnutí nižších soudů bylo přezkoumáno, ale jen ve směrech, ve kterých to strana žádá, tedy pokud bylo napadeno. Zrušení rozsudku podle č. 3 § 496 c. ř. s. děje se proto, že sporný děj nebyl úplně probrán a zjištěn následkem odchýlného právního názoru odvolacího soudu a proto připouští se novoty, ale právem jenom potud, pokud slouží k doplnění nedostatečně zjištěného sporného děje. Pokud sporný děj byl již úplně probrán a otázky s tím související již rozřešeny, novoty nejsou přípustny, neboť opravné řízení nemá za účel, by v něm byly znova brány na přetřes otázky, které byly bez odporu stran vyřešeny ve stolicích nižších nebo dokonce právoplatně rozhodnuty ve stolici třetí. Když tedy ve sporném případě, jak odvolací soud, tak i nejvyšší soud shledaly, že je opodstatněn právní zájem žalobců na určení neexistence nájemního poměru, nelze tuto právoplatně již rozřešenou otázku znova činiti předmětem sporu, třebaže došlo ke zrušení rozsudku podle § 496 č. 3 c. ř. s. z jiného důvodu.

Ve věci samé dlužno vyhověti dovolání proto, že není zde dosud postačujícího skutkového podkladu pro právní závěr, že mezi stranami šlo o poměr nájemní. Kupní smlouva uzavřená dne 14. června 1921 mezi stranami nestačí pro tento předpoklad. Ze smlouvy vysvítá, že měla prodávající strana — žalovaná — odevzdati dům kupitelům — žalobcům — proti zaplacení 230.000 Kč, a měla podle bodu VIII. uvolniti i svůj dosavadní byt v prodaném domě nejdéle do 1. srpna 1926 a po dobu jeho užívání platiti vlastníkům domu 100 Kč, při čemž si vyhradila prodávající používati do posledního prosince 1921 beze vší úplaty a náhrady při domě půdičku, dva chlévky pro kozu a kurník pro slepice. Z tohoto znění mohlo by se jen usuzovati, že jde o vzájemná práva a závazky, vyplývající z kupní smlouvy, jež obě smluvní strany jsou povinny splniti,

a nikoli o nájem. Podle odst. VIII. kupní smlouvy byla žalovaná po skončeném užívání povinna v úplném pořádku odevzdati kupitelům místnosti, jichž užívání si byla vyhradila, neměla práva žádati opravy na vlastních domu, neměla nároku na náhradu, kdyby se před 1. srpnem 1926 vystěhovala a měla naopak připadnouti úplná dispozice místnostmi vlastníků domu. Podle odst. IV. smlouvy měly přejíti užitky prodané nemovitosti na kupující dnem 1. srpnem 1921 s odchylkou v odst. VIII. uvedenou. Všechna tato smluvní ustanovení poukazují spíše na vzájemné nároky a závazky ze smlouvy kupní, než na smlouvu nájemní. Zákon nevylučuje, by se kupitel kromě zaplacení určité sumy peněz za koupenou věc zavázal k vedlejšímu plnění nebo opomenutí, buďsi na srážku neb bez srážky z kupní ceny, zejména, by ještě po nějaký čas trpěl bydlení prodatele v prodaném domě buďsi za úplaty buďsi bez zvláštní úplaty. V takových případech jde o závazky smluvní, jež strany splniti jsou povinny, tak, jak je ujednaly. I při úplatném bydlení nemusí v takových případech jíti o smlouvu nájemní, jestliže strany takové smlouvě nechtěly, třebaže jest tu na venek určitý předmět užívání a určitá úplata, takže by za jiných poměrů šlo o nájem (§ 1090 obč. zák.). I takové dočasné úplatné bydlení prodatelovo může býti míněno jen jako odsunutí odevzdání dotyčných místností kupitelovi (§ 1061 obč. zák.). K otázce, zda jest tu smlouva nájemní a zda k ní čelil úmysl stran (§ 914 obč. zák.), žalovaná tvrdila, že bylo výslovně za užívání místností ujednáno nájemné 100 Kč ročně z důvodu, že cena trhová 230.000 Kč byla původně ujednána s tím, že prodatelce bude dáno desetileté bydlení zdarma. Později zdála se žalobcům desetiletá doba dlouhou a strany se dohodly, že se desetiletá doba zkrátí na pět let, by prodatelka byla chráněna v případě zrušení zákona o ochraně nájemníků, že se však bude jednat o nájem a, jelikož cena trhová 230.000 Kč zůstala stejnou, určilo se poměrně nízké nájemné 100 Kč. Žalující strana považovala také žalovanou vždy za nájemníka a ji jako nájemníka přihlašovala k berní správě. O těchto tvrzeních a o dotyčných námitkách žalobců chybí skutková zjištění. Žalobci neuplatňují sice dovolacího důvodu podle § 503 čís. 2 c. ř. s., ani nenavrhli zrušení napadeného rozsudku, ale protože uplatněný dovolací důvod podle § 503 čís. 4 c. ř. s. jest oprávněn, pro správné právní posouzení však chybí nutná skutková zjištění, nezbylo než postupovati podle § 510 c. ř. s.

Čís. 7492.

Dovolací rekurs proti souhlasným usnesením nižších soudů v řízení sporném (exekučním) jest nepřípustným i tehdy, zrušil-li původně rekursní soud usnesení prvního soudu, nevyhradiv pravomoci, pak-li v dovolacím rekursu není napadán názor rekursního soudu, následkem něhož bylo původní usnesení prvního soudu zrušeno, nýbrž napadán-li v dovolacím rekursu pouze nový názor prvního soudu, potvrzený v napadeném usnesení rekursního soudu.

(Rozh. ze dne 11. listopadu 1927, R I 794/27.)