

účelům její obchodní živnosti, mělo podporovati provozování obchodní živnosti a náleželo k ní. Po rozumu čl. 273 jest pokládati zřízení tohoto rukojemství za obchod na straně žalující, to tím více, když v pochybnosti jest míti za to, že úmluvy, kupcem uzavřené, náležejí ku provozování obchodní živnosti (čl. 274 obch. zák.). Platí tedy o zřízení tohoto rukojemství dle čl. 277 obch. zák. čl. 317 obch. zák., jenž stanoví zásadně, že při obchodech není platnost smluv podmíněna písemností nebo jinými formalitami. Jde o to, nedoznal-li tento zákonný předpis změny ustanovením § 1346 obč. zák. v novém znění (novela III. § 97), dle něhož je ku platnosti rukojemské smlouvy potřebí, aby zavazující prohlášení rukojmě bylo vydáno písemně. Dle čl. 317 odstavec druhý obch. zák. jsou výjimky ze zásady, v prvním odstavci tohoto článku vyslovené, přípustny jen potud, pokud jsou obsaženy v obchodním zákoně. Předpisů občanského práva nelze v tomto směru užití na obchodní jednání, leč by se staly součástí zákona nebo by dle úmyslu zákona mohly býti vztahovány i na jednání obchodní. Dle zprávy justiční komise měla býti bezformální záruce odepřena platnost, aby bylo vyvarováno těžkým následkům nerozvážných prohlášení. Ve zprávě uvádí se dále, že tísnivé obmezení nepřichází v úvahu, ježto předpis podle čl. 317 obch. zák. nepřijde k platnosti v oboru obchodních styků. Stanovisko to odpovídá také zásadám hybnosti a čilosti obchodního života a zásadě vzájemné důvěry, jež by se nesnášely dobře s písemností. Nebylo tedy k platnosti rukojemského prohlášení potřebí písemnosti, čl. 317 obch. zák. platí v oboru obchodních styků nezmičněně dále, závazek rukojemský ústně prohlášený jest tu platný.

Čís. 1959.

Zákon ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n., o zabírání bytův obcemi. Svolení, by strany samy uzavřely nájemní smlouvu, může bytový úřad dáti i činem konkludentním, na př. tím, že, zabíraje byt, neumluví s nájemníkem nájemného.

(Rozh. ze dne 31. října 1922, Rv II 253/22.)

Bytový úřad přikázal roku 1920 žalovanému byt v žalobcově domě a žalovaný zaplatil žalobci nájemné za měsíce srpen, září a říjen 1920. Ježto dále neplatil, žaloval majitel domu roku 1922 o zaplacení dlužných splátek nájemného. Procešní soud první stolice žalobě vyhověl, odvolací soud ji zamítl. Důvody: Odvolatel uplatňuje námitkou nedostatek aktivní a pasivní legitimace. A to právem. Jedná se o byt zabraný dle zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n. a přidělený žalovanému. Dle §§ 12, 13, 15, 16, 20 zákona nastal tím právní poměr jen mezi obcí (bytovým úřadem) a majitelem domu, jemuž musí obec platiti splatnou náhradu jako nájemné za dobu ode dne, kdy prošla lhůta k vyklizení, až do dne vrácení, a mezi obcí a nájemcem, nenastal však tím právní poměr, najmě poměr nájemní mezi majitelem domu a nájemcem bytu. Strany mohly mezi sebou o zabraném bytu učiniti nájemní smlouvu jen se svolením obce (§ 16, odstavec čtvrtý zákona). Ustanovení toto nedovoluje, by mohl dohodou stran vzniknouti nájemní poměr, dokud zabrání bytu trvá. Že se obec (bytový úřad) zabránil bytu vzdala buď

výslovně nebo se svolením k uzavření nájemní smlouvy mezi stranami, žalující strana ani netvrdila. Trvá-li však zabránění bytu, nemůže se majitel domu domáhati zaplacení nájemného na nájemníku, jemuž zabraný byt byl přidělen, nýbrž může jen žádati náhradu nájemného za zabraný byt na obci (§ 12 zákona) a obec zase na nájemníku (§ 15 zákona). Nebylo-li nájemné ze zabraného bytu stanoveno v tomto případě, učí náhradu, nedojde-li k dohodě o její výši, nájemní úřad. Jest tedy bez významu, že žalovaný zaplatil žalobcům nájemné za srpen, září a říjen 1920, neboť tímto placením, ať se stalo z jakéhokoliv důvodu, nemohla vzejíti mezi stranami nájemní smlouva. Nemůže se tedy žalující strana domáhati na žalovaném zaplacení nájemného z důvodu nájemní smlouvy a mohla by se zaplacení nájemného (náhrady) domáhati jen na obci a obec zase na žalovaném.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y :

Jest správné, co odvolací soud vykládá, jenže přehlíží ustanovení § 16 (4) zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n. nebo je aspoň nedoceňuje. Ustanovení toto, jež nebylo dotčeno žádnou z novelárních norem, k němu vydaných (nař. vl. ze dne 22. prosince 1920, čís. 656 sb. z. a n., zákon ze dne 11. března 1921, čís. 100 sb. z. a n. § 70 a) zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n. § 14), praví, že se svolením bytového úřadu mohou strany uzavřít o zabraném a přikázaném bytu nájemní smlouvu a že se tím bytový úřad záboru vzdává. Zákon arci si představuje, že takovéto svolení bytový úřad neudělí, leda že účastníci o to žádati budou, neboť si nedovedl pomyslet, jak se praxe utváří, že by úřad mohl míti a měl příčinu, udělití je z vlastního počínu, bez žádosti; není tedy žádost konstitutivní podmínkou platnosti nájemní smlouvy, nýbrž jen svolení bytového úřadu. Ale toto svolení jako vůbec každé prohlášení vůle může býti dáno i mlčky, konkludentním činem (§ 863 obč. zák.). A tak se stalo i v tomto případě, kdy bytový úřad sice žalovanému sporný byt přidělil, avšak nájemného neustanovil, z čehož jde, že on sám v nájemní poměr k žalovanému nevstoupil a vstoupiti nechtěl, protože pro ten případ, že by byl chtěl, měl v § 15 (3) zákona předepsáno, by nájemné s nájemníkem umluvil, nýbrž že přenechal stranám samým, aby se o byt dohodly. Takovou praxí, která nebyla ojedinělá, snad spíše obyčejná, sklesl ovšem nájemní úřad jaksi na pouhého prostředkovatele bytů, ale nelze říci, že by to zákonu odporovalo, naopak: poměr, jenž jinak by byl dvojnásobný (bytový úřad — nájemce a bytový úřad — vlastník domu), se tím zjednodušil a došlo se stejně k témuž cíli, který zákon zamýšlel, aby totiž postrádatelné byty dostaly se osobám, jež je potřebovaly. Je tu jen otázka, zda mezi stranami k nájemní smlouvě došlo, a tu dlužno potakati. Je bezesporo, že žalobci žádali na žalovaném 50 Kč činže měsíčně a on jim to platil v měsících srpnu, září a říjnu, tedy na to přistoupil. Zásadně tedy žalovaný povinen jest platiti nájemné až do pomnutí nájemního poměru.