

tak bylo stalo projitím smluvené doby nebo řádnou výpovědí, nepřesahuje tři měsíce, může zaměstnanec podle poslední věty § 1162 b) obč. zák. žádati celý plat za tuto (tříměsíční) dobu beze srážky. Z toho plyne, že, trvá-li smluvená doba déle tří měsíců, má bezdůvodně propuštěný zaměstnanec nárok, by mu mzda za prvé tři měsíce po propuštění byla vyplacena ihned a beze srážky, že si tedy za tuto dobu nemusí dáti započítati to, co v té době ušetřil tím, že služby nebyly konány, nebo získal jiným zaměstnáním. Za další dobu přesahující tři měsíce ode dne propuštění přísluší mu plat ovšem teprve v ten který den splatnosti a propuštěný zaměstnanec musí si tu dáti líbiti zmíněnou srážku. (Srv. materialie k III. dílčí novele str. 45—46, Ehrenzweig »System des österr. allgemeinen Privatrechts«, § 373, str. 458). Jest zjištěno, že žalovaný propustil žalobce dne 21. června 1925. Prvních 1000 Kč, jež nižší soudy žalobci z jeho pohledávání podle § 1162 b) obč. zák. srážejí, vydělal si žalobce, jak první soud zjistil z jeho výpovědi, za 37 dní v Karlových Varech hned po svém propuštění ze služeb žalovaného. Tento výdělek spadá tudíž nesporně do oné tříměsíční doby, za niž příslušela žalobci celá mzda, splatná beze srážky hned při propuštění. Nižší soudy tudíž pochybily, srazivše tento žalobcův výdělek z jeho pohledávky proti žalovanému. Další srážka, již nižší soudy učinily žalobci podle § 1162 b) obč. zák., týká se 1000 Kč, které žalobce podle své vlastní výpovědi vydělal za dobu asi od 5. září do 5. října 1925, jsa po tuto dobu zaměstnán ve stáji »Vltava«. Tento výdělek spadá tudíž jen částečně do doby tří měsíců po propuštění, — končící dne 21. září 1925, — a lze jej podle toho, co shora řečeno, odpočítati od žalobcova pohledávání jen potud, pokud již nespadá do oné doby. Ježto pak konec této tříměsíční doby (21. září 1925) spadá přibližně do polovice doby, v které žalobce podle své výpovědi těchto 1000 Kč vydělal (od 5. září do 5. října 1925) a ježto by důkaz o tom, kolik z oněch 1000 Kč žalobce přesně vydělal do 21. září 1925 a kolik po tomto dni, mohl by zajisté býti proveden jen s nepoměrnými obtížemi, určil dovolací soud, použiv obdoby § 273 c. ř. s., žalobcův výdělek za dobu od 5. do 21. září 1925, — který mu podle poslední věty § 1162 b) obč. zák. nelze započítati, — polovicí celého výdělku, tudíž penízem 500 Kč. Podle toho dlužno tedy žalobci přisouditi celkem o 1.500 Kč více, než mu přisoudily nižší soudy, nedbajíce zmíněného ustanovení poslední věty § 1162 b) obč. zák., pročež bylo v tomto směru dovolání vyhověti a uznati, jak se stalo. V ostatních směrech bylo pak dovolání z důvodů shora uvedených zamítnuto.

Čís. 7715.

K obnově nájmu podle § 1114 obč. zák. se jen vyžaduje, by nájemce pokračoval v užívání a pronajímatel tomu nebránil. Obnova nájmu nastává však jen tehdy, když užívá nájemního předmětu n á j e m c e, nestačí k tomu svémocné užívání jeho odvodce, pouhého podnájemníka.

(Rozh. ze dne 21. ledna 1928, Rv I 1443/27.)

Žalující spolek pronajal na dobu čtyř let volnou plochu ve dvoře svého domu Janu J-ovi, jenž ji dal do podnájmu žalovanému. Před uplynutím čtyřleté nájemní doby Jan J. zemřel. Žalobu o vyklizení kůlny, postavené žalovaným na dvoře žalobcova domu procesní soud první stolice zamítl, maje za to, že nastalo obnovení nájmu mlčky, ježto žalobce nepodal žalobu podle § 569 c. ř. s. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud uznal podle žaloby.

Důvody:

Dovolatel napadá odvolací rozsudek pro nesprávné posouzení právní, ježto odvolací soud má za to, že nastala obnova nájmu podle § 1114 obč. zák. a § 569 c. ř. s., an po uplynutí nájemní doby již po nájemcově smrti, jehož pozůstalost nebyla vůbec projednána, nájemce pokračoval v užívání věcí jenom podnájemcem. Dovojuje, že na pozůstalost nájemce nemohla přejíti jeho práva a závazky, ježto pozůstalost nebyla projednána a nebylo tu jejího zástupce, který by mohl zrušiti nájem nebo proti němuž by žalobce mohl zakročiti za účelem zamezení obnovy nájmu. Pozůstalost byla prý nájemkyní jen do skončení nájmu smlouvenou dobou, t. j. do 28. června 1925 a, tvrdí-li odvolací soud prodloužení nájmu mlčky, odporuje prý to názoru odvolacího soudu o přechodu nájmu na pozůstalost. Zákon prý předpokládá při obnově nájmu mlčky pokračování užívání nájemcem a nedostatek námitek pronajímatelových, takže podle zákona obě strany úmyslem a činem, po případě trpěním musí přispěti k obnově. Toho prý není ve sporném případě, ježto žalobce neprojevil úmysl prodloužiti nájem. Z nepodání žaloby podle § 569 c. ř. s. na to prý souditi nelze. Ani pozůstalost prý nepokračovala v užívání, neměla úmyslu prodloužiti nájem a úmysl takový neprojevila. Nebylo to dokonce ani tvrzeno. Pozůstalost prý neměla kolnu v držbě, davši ji do podnájmu, takže důkazem pro pokračování v nájemním poměru by bylo pouze vybírání nájemného od žalované. Ta ho však vůbec neplatila. Obnova nájmu prý předpokládá čin a úmysl a pozůstalost, nemajíc zástupce, nemohla ani úmysl pojeti ani čin vykonati, nejsouc toho schopna. Náзору dovolatelovu nelze přisvědčiti. Nesprávným jest jeho názor, že na pozůstalost nájemcovu nemohly přejíti jeho práva a závazky, ana pozůstalost nebyla projednána. Opak toho byl vysloven již v dřívějším zrušovacím usnesení Nejvyššího soudu. Leč není správným ani názor dovolatelův, že nedošlo k obnově nájmu mlčky. Zákon stanoví v § 1114 obč. zák., že se nájem na určitou dobu sjednaný obnovuje buď výslovně neb i mlčky. Byla-li ujednána výpověď, obnoví se tím, že se nedá. Nebyla-li ujednána, tím, že nájemce pokračuje po uplynutí nájemní doby v užívání a pronajímatel ho při tom nechá. Zákon ustanovuje tedy zvláštní způsob obnovy nájmu, který není vázán podmínkami § 863 obč. zák. pro souhlas mlčky projevený, nýbrž vyžaduje pro obnovu jenom, by nájemce v užívání pokračoval a pronajímatel tomu nebránil. Tomu svědčí i porady zákonodárců. Nynější doslov zákona byl

podle Offnerových protokolů (svazek II. str. 309—311 a 416) usnesen teprve za porad a tu právě, by bylo vyvarováno nejistotě o konkludenci, bylo stanoveno, že strany mají se projevit, nemá-li jejich chování podle zákona znamenati obnovu. Již tehdy člen zákonodárné komise Pratobevera chtěl, by se stanovila lhůta, do které si mají strany oznámiti, že nechtějí obnoviti nájem. Avšak jeho návrh neprošel, ježto komise byla toho názoru, že by to sporům nezabránilo. Podle toho bylo ponecháno podle původního doslovu občanského zákoníka soudu, by uvážil, po jakou dobu musí ve smyslu § 1114 obč. zák. potrvati užívání nájemcovo a nedostatek obrany pronajímateľovy. § 1114 obč. zák. stanovil tedy nevyvratitelnou domněnku obnovy jako následek pokračování v užívání nájemcem a mlčení pronajímateľova, zřejmě ve prospěch obou stran, by nepovstal spor. Pronajímatel může spolehnouti na to, že nájemce, který dále užívá najatého předmětu a ho neodevzdal a nevyklidil, oznámí svůj úmysl, že obnově nechce. Podobně může spolehnouti na oznámení opačného úmyslu i nájemce. Tak jest každá strana oprávněna spoléhati na mlčení odpůrcovo a na nastavši z toho důvodu obnovu. Aby byla odstraněna neurčitost, v čem lze shledati oznámení opačného úmyslu stran a do které doby se tak má státi, ustanovil již stěhovací patent z r. 1858 to, co jest obsaženo v nynějším § 569 c. ř. s., totiž že se nájem obnoví jen tehdy, když strany do 14 dnů nepodají žalobu. Tím byl § 1114 obč. zák. změněn v ten smysl, že zachování se stran po uplynutí nájmu podle § 1114 obč. zák. jen tehdy je pokládati za opak úmyslu jej obnoviti, když se nejpozději do 14 dnů od uplynutí nájmu podá žaloba. Za tohoto stavu může jak pronajímatel tak i nájemce, nepodávající žaloby, spolehnouti na to, že druhá strana takovou žalobu podá, jinak že se nájem obnoví, když užívání není přerušeno nebo když strany se nedohodly jinak. Ale jak plyne z § 569 c. ř. s. nastává účinek obnovy jenom tehdy, když nájemce dále užívá, nestačí k tomu svémocné užívání jeho odvodce, pouhého podnájemníka, protože takové užívání se nemůže pokládati za čin nájemcův, neděje-li se s jeho svolením, a znamenalo by rozšíření výjimečného předpisu § 1114 obč. zák. a § 569 c. ř. s. na případ, který není podobný. Podnájemník není s pronajímatelem ve smluvním poměru, jeho činy nelze považovati za činy nájemce samého a pronajímatel nemůže beze všeho spoléhati na to, že užíváním podnájemcovým projevuje nájemce svou vůli, že chce pokračovati v nájmu. V takovém případě svémocného dalšího užívání bez svolení nájemcova tedy pronajímatel žalobu nemusí podávati. Tím méně lze užívání podnájemcovo pokládati za čin nájemcův, když nájemce před uplynutím nájemní doby již zemřel, jeho pozůstalost dokonce neměla ani zástupce, který by prohlásil, že nechce obnově, tedy svolení k dalšímu užívání neměl kdo dáti, takže pronajímatel nemohl slušně na to spolehnouti, že mu bude žalobou včas oznámeno, že obnova nemá nastati. V takovém případě domněnka obnovy by neodpovídala tendenci zákona, že pronajímatel může se spoléhati na mlčení odpůrcovo, jež se ve skutečnosti projevuje dalším užíváním. Takového dalšího užívání samým nájemcem tu není.