

žalobce sám a nikoli žalovaná firma, pro kterou nebylo vůbec poznatelné, že žalobce poznámku nečetl a její obsah nevzal na vědomí, nebylo-li zde zevních známek, které by tomu nasvědčovaly. Tyto zevní známky nebyly ani tvrzeny. Pokud jde o remuneraci 1.650 Kč, bylo proto dovolání vyhověno již z dovolacího důvodu čís. 2 § 503 c. ř. s.

Čís. 14995.

Smlouvu domovnickou lze uzavřít i mlčky.

(Rozh. ze dne 26. února 1936, Rv I 237/36.)

Žalobkyně tvrdí, že byla v domě žalovaných domovnicí, žádá na nich vrácení činže neprávem placené. Nižší soudy zamítly žalobu, odvolací soud z těchto důvodů: Žalobkyně snaží se dovodit, že ujednala se žalovanými smlouvu domovnickou mlčky, poněvadž prý žalovaní ji výslovně požádali, aby vykonávala v domě práce domovnické a ona tuto povinnost převzala a skutečně vykonávala všechny práce domovnické. Z toho nelze však ještě usuzovati, že strany měly v úmyslu sjednat domovnickou smlouvu podle § 1 zák. čís. 82/20 Sb. z. a n., ježto majitel domu může si domovnické práce dáti obstarati i osobami jinými bez uzavření domovnické smlouvy. Z obsahu dopisu ze dne 25. června 1929 jde najevo, že strany měly v úmyslu sjednat smlouvu nájemní, neboť žalovaná se zavázala, že byt ponechá pod ochranou nájemníků, pokud se ochrana nájemníků na jednotlivé byty bude vztahovati.

Nejvyšší soud uložil odvolacímu soudu nové jednání a rozhodnutí.

Důvody:

Jádrem sporu je, zda byla mezi stranami sjednána domovnická smlouva podle zákona č. 82/20 Sb. z. a n., ježto, došlo-li k takové smlouvě, byla by úmluva, podle níž se zavázala žalobkyně platiti z obývané jí místnosti nájem, nicotnou a byla by žalobkyně oprávněna (§ 1431 obč. z.) domáhati se na žalovaných jako majitelích domu vrácení zaplaceného nájemného (Sb. n. s. 11667, 13381). Odvolací soud jest na omylu, pokud z pouhého ujednání obsaženého v dopise z 25. června 1929 vyvozuje, že mezi stranami došlo k platné smlouvě nájemní (č. 4 § 503 c. ř. s.). Předcházela-li této dohodě úmluva jiná a to taková, již byl založen domovnický poměr, stala-li se tedy žalobkyně domovnicí v domě žalovaných a nebyl-li tento poměr dodatečně zrušen, zvláště svrchu uvedeným ujednáním ze dne 25. června 1929, šlo tu o smlouvu zákonem zakázanou a tedy nicotnou (§ 879 první odstavec obč. zák.), neboť žalobkyně nemohla se ani vzdáti práva na poskytnutí bezplatného bytu domovnického (§ 15 zák. č. 82/20 Sb. z. a n.). Žalobkyně přednesla v řízení první stolice, že žalovaní koupili dům v březnu 1927, i krátce po tom ji požádali, »aby si vzala v domě domovnictví«, že ona

(žalobkyně) tuto nabídku přijala, že původně měla byt v přízemí a teprve v roce 1929 na naléhání žalovaných, kteří tohoto bytu nutně potřebovali pro sebe na zřízení obchodní provozovny, tento byt zaměnila s bytem ve čtvrtém patře. Konečně tvrdí, že od této doby vykonávala úkony domovnícké v domě žalovaných sama. Podle § 1 zák. č. 82/20 Sb. z. a n. může pracovní poměr domovnícký býti založen i ústně. V § 4 téhož zákona jest vlastníku domu uloženo, by ustanovil domovníka, a jest mu jen dáno na vůli, aby obstarával domovnícké práce sám nebo je dal obstarávati svými služebnými. Žalovaní ani netvrdili, že tak učinili a v podstatě ani nepopírají, že žalobkyně konala domovnícké práce v domě. Kdyby bylo prokázáno, že žalobkyně se uvolila převzítí »domovníctví« nebo konati domovnícké práce v druhém odstavci § 1 cit. zák. uvedené, bylo by došlo k smlouvě domovnícké a taková smlouva vylučuje platnou smlouvu nájemní mezi domovníkem a majitelem domu, pokud jde o místnosti v § 8 cit. zák. naznačené. Není třeba uzavírati výslovnou smlouvu, ježto zákon č. 82/20 Sb. z. a n. nevylučuje uzavření smlouvy konkludentními činy (§ 863 obč. zák.), stačí k tomu, když vlastník domu, nevyhověv předpokladům § 4 zák., trpí a dokonce svoluje, že osoba v domě bydlící pravidelně vykonává domovnícké úkony v druhém odstavci § 1 zákona vyznačené, neb aspoň převážnou část těchto úkonů. Tomu-li tak, má tato osoba nárok na bezplatný byt v domě (§ 8 cit. zák.) a pozdější dohoda, zavazující ji k placení nájemného za tento byt, je nicotná. Žalovaní ani netvrdili a neprokázali, že poměr domovnícký se v domě změnil po uzavření tvrzené nájemní smlouvy ze dne 25. června 1929 kromě výměny bytu dosud žalobkyní obývaného. Odvolací soud, vycházející z mylného nazírání na věc, se nezabýval otázkou, zda ústně nebo konkludentně došlo mezi stranami k uzavření domovnícké smlouvy a neučinil v tomto směru potřebná zjištění (§ 503 č. 2 c. ř. s.). Věc není tudíž zralá k rozhodnutí (§ 510 c. ř. s.). Dospěje-li odvolací soud po novém odvolacím řízení k úsudku, že v této věci byl založen domovnícký poměr, bude se mu též zabývati výší uplatňovaného nároku z obohacení a vzájemnými pohledávkami žalovaných k započtení namítanými.

Čís. 14996.

K §§ 233 odst. 1 a 234 ex. ř.

Byly-li v témže dražebním řízení utvořeny z nejvyššího podání za různé nemovitosti dvě samostatné podstaty a přikázal-li první soud pohledávku k rozvrhu přihlášenou neprávem z podstaty druhé místo z první, měl rekursní soud, vyloučiv pohledávku z podstaty druhé, tuto sám bez návrhu přikázati z podstaty první.

(Rozh. ze dne 27. února 1936, R I 1214/35.)

Rozvrhovým usnesením prvního soudu bylo rozděleno jednak nejvyšší podání za domy zapsané ve vl. čís. 726 a 800 (podstata I.), jednak