

právem vyšetřoval, zda jde o poměr podnájemní, po případě bez přímého poměru k pronajímateli, a, když to prokázáno nebylo, právem odepřel výkon exekuce. Stejně by tomu bylo, kdyby si stěžovatel býval stěžoval do postupu výkonného orgánu, který by chtěl provésti exekuci proti němu nepovolenou. To plyne také z bodu 141 instrukce pro výkonné orgány, podle něhož si má výkonný orgán vyžádati poučení soudu, vzepřou-li se při zavádění vydražitele do držby nemovitosti třetí osoby svému vyklizení. To dlužno vztahovati i na vyklizení bytu. Instrukce vychází tu zřejmě ze zásad shora dovozovaných a ponechává tedy soudci exekučnímu, by sám rozhodl o tom, má-li býti výkon exekuce odepřen či exekuce provedena. Vymáhající věřitel v tomto případě neprokázal poměr podnájemní, jakž plyne z odůvodnění usnesení prvního soudu. Proto také právem první soud odepřel výkon exekuce proti stěžovateli, o němž nebylo sporno, že byt obývá. Pouhé placení nájemného pachtýři nebo jeho prostřednictvím nevyklučuje přímého nájemního poměru k pronajímateli, zejména nájmů přímo od něho, a není tedy vezdy takovým konkludentním činem, z něhož by se dalo souditi, že jde o podnájem bez přímého poměru k pronajímateli, který by vyklizovací exekuce nevyklučoval (§ 863 obč. zák.).

Čís. 7056.

Nájemník má právní zájem na tom, by bylo zjištěno, že majiteli domu nepřísluší právo požadovati na něm obstarávání úklidu, požaduje-li to na něm a hrozí-li výpovědí, bude-li to odepřeno.

Ke zvyklostem jest přihlížeti nejen tam, kde se jich zákon výslovně dovolává, nýbrž i tehdy, kdykoliv při výkladu vůle stran dlužno uvážiti všechny okolnosti, ze kterých lze souditi na domnělou vůli stran.

Ze zákona nelze vyvoditi povinnost nájemníka, by obstarával domovní úklid na svůj náklad. Nařídil-li majitel domu povinnost domovního úklidu nově vyhlášeným domovním řádem, jde o pouhý jednostranný projev, jímž nemohla býti nájemní smlouva změněna.

(Rozh. ze dne 12. května 1927, Rv I 88/27.)

Zalobce najal roku 1913 v domě žalovaného v Karlových Varech místnost pro svou chemickou laboratoř. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se nájemník na pronajímateli zjištění, že žalovaný není oprávněn požadovati na žalobci, by obstaral úklid v domě a sice chodby v prvním poschodí a schodů z přízemí do prvního poschodí a to najmě nikoliv v době od 20. do konce toho kterého měsíce aniž 2. a 4. toho kterého měsíce. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Dovolatel, uplatňující pouze dovolací důvod nesprávného posouzení právního, vytýká odvolacímu soudu především, že považoval určovací žalobu podle § 228 c. ř. s. v tomto případě za přípustnou, uznáv, že jsou její zákonité podmínky, a tvrdí, že žalobce vůbec nemá právního zájmu, by nejsoucnost tvrzeného poměru právního byla najisto postavena, zejména, by se tak stalo co nejdříve soudním rozhodnutím. Podle jeho názoru nespočívá takový zájem právní v žalobcově pouhé obavě, že by mohl býti proti němu podán návrh v nesporném řízení výpovědním, pokud se týče, že mu bylo pohroženo takovým návrhem, že žalobce v takovém případě měl právě vyčkati podání žaloby o plnění, pokud se týče, výpovědního návrhu, a že pak by mu bylo lze uplatniti v zahájeném řízení výpovědním touto žalobou uplatňované stanovisko, že však žalobce nebyl oprávněn nastupovati v této příčině zápornou žalobou určovací. Leč dlužno míti za to, že jsou tu zákonité podmínky záporné žaloby určovací, zejména proto, že žalovaný zdůraznil uplatňování svého domnělého nároku dopisem svého právního zástupce ze dne 10. listopadu 1925, v němž pohrozil žalobci soudní výpovědí, kdyby se zdráhal, podrobiti se domácímú řádu dovolatelem jednostranně vydanému, a že na jedné straně tato okolnost mohla by podle § 1 čís. 6 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. o ochraně nájemníků býti důležitým důvodem výpovědním, kdežto na druhé straně za dosavadních poměrů bytových ztráta bytu, pokud se týče najaté místnosti za těchto okolností znamenala by pro žalobce velmi těžkou újmu, dotýkající se po případě i jeho existence. Bylo tedy dovolatelovým počinem právní postavení žalobcovo skutečně ohroženo takovým způsobem, že je tím ospravedlněna velmi naléhavá potřeba právního pojištění určovacím rozsudkem (srovn. Gaupp-Stein poznámka III., 1, b) ku § 256).

Dále spatřuje dovolatel nesprávné posouzení právní v názoru druhé stolice, že žalobce nemohla zavázati nějaká zvyklost, nějaký obyčej místní k plněním v žalobě uvedeným, totiž k obstarávání domovního úklidu, že takovou závaznost bylo by lze odvozovati jedině z ustanovení zákonného, nebo ze smluvní úpravy. Dovolatel vytýká druhé stolici, že přehlíží, že v nájemních věcech má obyčejové právo a místní obyčej nepochybně důležitější úlohu, než sám zákon. Že prý obstarávání domovního úklidu jest jmenovitě v Karlových Varech všeobecně zachovávanou závazností, že nájemník musí, právě jako majitel domu, podle polohy nájemního předmětu přispívati na čistění domu. Že, nehledíc k tomu, že nájemníkův závazek, aby se staral o domovní úklid, je prý všeobecným nejen v Karlových Varech, nýbrž i v celé republice, předpis § 914 obč. zák. přikládá obyčejovému právu obzvláštní důležitost, ustanovuje o výkladu smluv, že »smlouvě je rozuměti tak, jak to žádá obyčej poctivého obchodu«, a že předpisem § 1 (2) čís. 6 zákona o ochraně nájemníků je uloženo nájemníku, by zachovával domácí pořádek, a porušení tohoto předpisu prohlašuje se v tomto předpisu za důležitý důvod výpovědní. Ani po této stránce nebyla sporná věc posouzena po právní stránce nesprávně. Zákon nerozlišuje mezi obyčejovým právem a obecnou zvyk-

lostí, mluví obecně o zvyklostech, ale míní obojí. Podle něho (§ 10 obč. zák.) lze ku zvyklostem hleděti jen tam, kde se jí zákon dovolává, jako na příklad v §§ 364, 389, 390, 501, 863, 864, 914, 1100, 1109, 1154 obč. zák., § 560 čís. 2 c. ř. s., čl. 1 obch. zák. Mluví-li §§ 863 druhý odstavec a 914 obč. zák. (III. novela) o »obyčeji poctivého obchodu«, sluší tomu se zřetelem na předpis § 10 obč. zák. rozuměti tak, že ke skutečným zvyklostem jest přes zdánlivé zákonité obmezení (§ 10 obč. zák.) přihlížeti nejen tam, kde se jich zákon dovolává výslovně, nýbrž i tehdy, kdykoli výklad má uvážiti všechny okolnosti, ze kterých lze souditi na domnělou vůli stran, tedy kdykoli dlužno zvyklosti bráti v úvahu jako část předpokládané vůle stran. Tento případ má dovolatel podle svých vývodů zřejmě na mysli, pravě dále, že otázka, zda bylo při uzavření nájemní smlouvy v roce 1913 mluveno o povinnosti k domovnímu řádu, čili nic, je pro rozsouzení této rozepře právně nerozhodna, že domovní řád nemá s nájemní smlouvou nic společného, že právně dlužno domovní řád považovati za nařízení majitele domu, tedy za výron jeho oprávnění z důvodu jeho vlastnictví, že když nájemník obstarává domovní úklid nebo dává jej opatřovati za úplatu třetími osobami, nemůže v tom býti spatřováno zvýšení jeho nákladů z důvodů nájemní smlouvy. Že je lhostejno, že v prvních letech nájemního poměru nebylo naléháno na žalobce, by opatřoval domovní úklid, že také nebylo zapotřebí výslovného smluvního ujednání v této příčině, poněvadž obstarávání domovního úklidu spočívá ve smlouvě samotné, jest místní zvyklostí a mimo to je odůvodněno v zákoně, jmenovitě v zákoně o ochraně nájemníků. Ani těmto vývodům dovolatele, nazírajícího na právo majitele domu, vyhlásiti v domě pořádek domovní, jako na právo výsostné, nelze přisvědčiti. Ze zákona nelze nájemníkovu povinnost, by obstarával domovní úklid na svůj náklad, nikterak odvoditi, jmenovitě nelze tak dovozovati z ustanovení § 1098 obč. zák., ani z ustanovení § 1 (2) čís. 6 zákona o ochraně nájemců, naopak sluší poukázati k § 1096 obč. zák., podle něhož pronajímatelé jsou povinni odevzdati a udržovati pronajatou věc na vlastní náklad v upotřebitelném stavu. Z toho plyne, že, kdyby měl platiti opak, bylo by to musilo býti ujednáno výslovně. Tomu svědčí také předpis § 1109 obč. zák., podle něhož nájemníkovu povinnost ku vrácení nájemního předmětu v takovém stavu, v jakém ji převzal, nastává teprve po ukončení nájmu. Pokud jde o výklad stranami uzavřené smlouvy nájemní, nebylo nic zjištěno, co by opravňovalo závěr, že se žalobce zavázal obstarávati domovní úklid na svůj náklad z té příčiny, že to bývá v Karlových Varech zvyklostí, jmenovitě, že by k takovému projevu žalobcovu došlo způsobem v § 863 obč. zák. uvedeným. Bylo zjištěno, že žalobce od uzavření nájemní smlouvy roku 1913 až do 24. prosince 1924 vůbec domovního úklidu neobstarával a dovolatel na něho nijak nenaléhal v této příčině a že do té doby platný řád domovní nenařizuje něčeho podobného. Nařídil-li žalovaný povinnost domovního úklidu nově vyhlášeným řádem domovním, sluší to považovati za jednostranný projev, jímž po této stránce jasná smlouva nájemní nemohla býti změněna. Právem proto považoval odvolací soud žalobu nejen podle §u 228 c. ř. s. za přípustnou, nýbrž i za důvodnou.