

smlouvy byl nájemcem původního velkého bytu, tudíž i oněch tří kancelářských místností jako části tohoto bytu, jen Dr. Emil G., nikoliv i Dr. Otmár Sch., poněvadž tento, když před uzavřením zmíněné nájemní smlouvy jako společník Dr. G-a vstoupil do jeho kanceláře, nevstoupil tím zároveň do dosavadního nájemního poměru mezi manžely B-ovými a Dr. G-em, nedohodnuv se o tom s pronajímateli, s manželi B-ovými. Dr. Sch-r nestal se, jak odvolací soud správně seznal, ani podnájemníkem Dr G-a, neboť nebylo ani tvrzeno, že mezi nimi došlo k uzavření nájemní smlouvy. Tím, že Dr Sch-r vstoupil do advokátní kanceláře Dr G-a jako společník nestal se Dr Sch-r o sobě ani spolunájemníkem kancelářských místností ani podnájemníkem Dr G-a. Ostatně, i kdyby Dr Sch-r byl podnájemníkem Dr G-a, stal se, najav místnosti spolu s Dr G-em přímo od vlastníků, proti nim nájemníkem novým, poněvadž jako podnájemník nebyl s nimi ve smluvním poměru. Neprávem tudíž dovolatelé z nesporné skutečnosti, že Dr G. ústně oznámil manželům B-ovým, že Dr Sch-r vstoupil do jeho kanceláře a že jmenovaní manželé proti tomu neučinili námitky, naopak trpěli, že Dr Sch-r svou firemní tabulku na domě připevnil, dovozují, že Dr Sch. byl již tehdy pronajímateli jako spolunájemník kancelářských místností schválen a přijat.

Čís. 9596

Zrušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného (§ 1118 obč. zák.) lze se domáhati teprve, když nájemník po uplynutí příštího činžovního období ještě nezaplatil úplně činži za předešlé období, ač byl upomínán.

(Rozh. ze dne 31. ledna 1930, Rv I 2091/29.)

Propachtovatel domáhal se na pachtýři, by bylo uznáno právem, že se pachtovní smlouva uzavřená ústně mezi žalobcem a žalovaným v srpnu 1928 o provozování hostinské a výčepní živnosti a o používání místností s provozováním živnosti této spojených ve smyslu § 1118 obč. zák. předčasně zrušuje a že jest žalovaný povinen místnosti vykliditi a žalobci ve vyklizeném stavu odevzdati. O b a n i ž š í s o u d y uznaly podle žaloby. N e j v y š š í s o u d žalobu pro tentokráte zamítl.

D ů v o d y :

Žalobce domáhá se předčasněho zrušení nájemní smlouvy, jež byla uzavřena mezi ním jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemníkem na neurčitou dobu podle § 1118 obč. zák. pro neplacení sročného nájemného. Podle § 1118 obč. zák. může pronajímatelem býti žádáno předčasné zrušení nájemní smlouvy, t. j. zrušení bez předchozí výpovědi, když nájemce, byv upomenut, prodlévá se zaplacením nájemného tak, že projitím období nezapravit úplně dlužné nájemné. Podle tohoto ustanovení může tudíž nájemní smlouva pro nezaplacení nájemného býti zrušena teprve, když nájemník po uplynutí příštího činžovního období ještě nezaplatil úplně činži za předešlé období, ač byl upomínán, tedy když dvě činžovní splátky nejsou zapraveny. V souzeném případě jest

zjištěno, že mezi stranami bylo ujednáno pevné roční nájemné 14.000 Kč a že splatné bylo půlletně předem částkou 7.000 Kč. Jest dále zjištěno, že žalovaný zaplatil při uzavření smlouvy závdavkem 1.000 Kč, a nesporné jest, že, když se dne 5. října 1928 do najatých místností nastěhoval, doplatil žalobci 6.000 Kč. Žalobce přednesl v žalobě, že těmito 7.000 Kč zapláceno byla nájemné až do 31. března 1929 a že dne 1. dubna 1929 bylo splatné další pololetní nájemné 7.000 Kč. Nesporno jest, že žalovaný tuto činžovní splátku, ač upomenut, nezaplatil. Důsledkem toho mohl se žalobce podle § 1118 obč. zák. domáhati zrušení nájemní smlouvy teprve po uplynutí půlletí, za které žalovaný nájemné nezaplatil, t. j. dne 1. října 1929, kdy nastala splatnost nájemného 7.000 Kč za další půlletí od 1. října 1929 do 30. dubna 1930. Jelikož však žalobce podal žalobu o zrušení nájemní smlouvy podle § 1118 obč. zák. již dne 20. dubna 1929, jest tato žaloba předčasnou. Odvolací soud usuzuje shodně se soudem první stolice, že se žalovaný ocitl již dne 2. dubna 1929 v prodlení se zaplacením prvních dvou činžovních dávek, splatných dne 1. října 1928 a 1. dubna 1929 a zakládá tento svůj úsudek na tvrzení žalovaného, že bylo ujednáno, že jako nájemné bude platiti 35 Kč z každého hektolitrů piva vyčepovaného v najatém hostinci, že důsledkem toho nezaplatil oněch 7.000 Kč při vstoupení do nájemního poměru jako nájemné za první půlletí nájmu (1. října 1928 do 31. března 1929), nýbrž za dobu, ve které vyčepuje v najatém hostinci 200 hl piva, a že v prvním půlletí vyčepoval jen 80 hl piva, pročez nebyl povinen platiti další nájemné dne 1. dubna 1929. Než odvolací soud neprávem takto zakládá svůj úsudek o splatnosti dvou pololetních činžovních dávek v den podání žaloby na svrchu uvedeném tvrzení žalovaného, ač vzal za zjištěno, že ujednáno bylo mezi stranami pevné pololetní nájemné předem splatné 7.000 Kč. Podle toho skutkového zjištění směrdatného pro posouzení včasnosti žaloby zapravil žalovaný činži za první půlletí (1. října 1928 do 31. března 1929) včas a ocitl se se zaplacením dalšího nájemného v prodlení teprve dne 1. dubna 1929, a to nájemného za druhé půlletí (1. dubna 1929 do 30. září 1929) a mohl se tudíž podle § 1118 obč. zák. domáhati zrušení smlouvy z důvodů neplacení nájemného teprve dne 1. října 1929.

Čís. 9597.

Otázka viny na rozluce manželství (nikoliv na hlubokém rozvratu manželství) řeší se jen potud, zda jest vinna ta či ona strana, či obě, či žádná; neřeší se však, v jakém stupni jest ta či ona strana vinna.

(Rozh. ze dne 31. ledna 1930, Rv II 386/29.)

K žalobě manželky bylo manželství procesním soudem první stolice prohlášeno za rozloučené z viny žalovaného manžela. Odvolací soud vyhověl odvolání žalovaného potud, že vyslovil rozlučku manželství z viny obou stran. Nejevvyšší soud nevyhověl dovolání žalobkyně.