

Čís. 2626.

Stala-li se dohoda o předmětu pachtu a výši pachtovného a předmět pachtu předán ihned pachtýři, umluveno však, že pachtýř povinen jest složit do určitého dne pachtovní jistotu, načež teprve se smlouva písemně pořídí, jde o hotovou smlouvu pachtovní s rozvazovací výminkou.

Pro spory z předběžné smlouvy o budoucí nájemní smlouvě neplatí lhůty §u 575 c. ř. s.

(Rozh. ze dne 15. května 1923, R II 211/23.)

Žalobce dohodl se se žalovaným, že mu dá do pachtu pozemek za určité pachtovné, složí-li do 31. prosince 1922 jistotu, a odevzdal mu pozemek v užívání před tímto dnem. Ježto žalovaný jistoty nesložil, žaloval žalobce na vrácení odevzdaného pozemku. Procesní soud první stolice žalobě vyhověl a doručil rozsudek zástupci žalovaného dne 26. února 1923. Odvolání, podané dne 12. března 1922, o dovolací soud odmítl jako opožděné, maje za to, že osmidenní lhůta §u 575 c. ř. s. platí i pro žaloby na zrušení smlouvy pachtovní a to bez rozdílu, zda jde o smlouvu hotovou či předběžnou.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl rekursu.

D ů v o d y:

Dovolací stížnost žalovaného není odůvodněna. Kdyby šlo v skutku o předběžnou úmluvu dle §u 936 obč. zák. na pozdější uzavření smlouvy pachtovní, tu by zajisté nebylo lze tak zhora přisvědčiti k názoru rekursního soudu, že taková předběžná úmluva musí se i v příčině §u 574, 575 c. ř. s. posuzovati tak jako smlouva pachtovní sama, neboť z takové úmluvy vycházel by nárok leda na u z a v ř e n í pachtovní smlouvy, nikdy však nárok na zrušení pachtovní smlouvy a vrácení předmětu pachtu, protože na základě pouhé předběžné úmluvy nájemní předmět nemůže se dostat v držení nastávajícího nájemce, to nesnáší se se samou povahou takové pouze předběžné úmluvy. Ale právě proto, že zde předmět pachtu byl skutečně uchazeči o pacht o d e v z d á n, nešlo již o pouhou dohodu o příští uzavření pachtu, nýbrž uzavřena skutečná pachtovní smlouva sama. jenže — pakli, jak žalobce tvrdí, za podmínku domněle teprv příští smlouvy pachtovní položeno složení kaucy do 31. prosince 1922, pak že se sepiše písemná smlouva, byla to pachtovní smlouva pod r o z v a z o v a c í v ý m i n k o u, že pachtýřovo právo pomine, když kaucy složena nebude. Že žalobce sám pojímal smlouvu za předběžnou úmluvu, nevadí, neboť jeho právní názor není rozhodující, nýbrž jen skutkový stav jím tvrzený, jeho právní omyl soud neváže. Ale i pachtovní smlouva pod rozvazovací výminkou zůstává smlouvou pachtovní a spadá domáhání se jejího pomnutí nebo zrušení pod § 574 c. ř. s. a spor o to tedy pod řízení dle §u 575 c. ř. s. Tak, je-li pravdivé tvrzení žalobce, jež ve zjištění svém přijímá první soudce. Rovněž tak ale, je-li pravdivé tvrzení žalovaného, jež uplatňuje bezpodmínečnou smlouvu pachtovní, výminku odpůrcem tvrzenou popíráje.