

přece hned ve věci rozhodnouti, neboť otázka viny jest právním úsudkem ze zjištěných skutečností, takže si ji může rozřešiti i nejvyšší soud. V souzeném případě žalobce má vinu na rozvratu, neboť nižší soudy zjistily, že žalobce svou manželku — ač byla nemocna — »huboval«, hrubě s ní zacházel, o ni se v nemoci nestaral, říkal jí, aby si jela k synovi, prohlašoval často, že jí na stravu nic nedá a také jí nic nedal, takže od něho konečně načisto odešla. Žalovaný svou vinu v dopise zaslaném manželce sám uznával a ostatně i v dovolacím spise zastřeně uznává. Ježto žalovaná na rozvratu vůbec nemá vinu, žalobce však vinu má, jest tato vina »převážná« a proto právem nižší soudy žalobu zamítly.

Čís. 11102.

Nejde o nájem divadelních místností, pro něž by platily zákazy § 20 zákona na ochranu nájemců, nýbrž o pacht divadelního podniku, bylo-li za denní peněžní úplatu přenecháno spoluužívání zařízení divadelního sálu s nutnými vedlejšími místnostmi a se vším inventářem k pořádání divadelních představení.

(Rozh. ze dne 19. října 1931, Rv I 812/30.)

Žalobce najal od žalovaných sál k pořádání divadelních představení. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaných vrácení přeplatku nájemného za dobu od 10. září 1923 do 31. května 1927. Žalovaní vznesli mezitímní určovací návrh, že právní poměr mezi stranami nebyl ryzím poměrem nájemním ve smyslu §§ 1090 a násl. obč. zák. Procesní soud první stolice vyhověl mezitímnímu určovacímu návrhu žalovaných a zamítl žalobu. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Jádrem sporu jest, jaké právní povahy byla smlouva stran, zda to byla smlouva nájemní, pro niž platí § 20 (1) zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a zákonů před tím od září 1923 plativších. Co do obsahu smlouvy jest vycházeti z listiny ze dne 9. listopadu 1926, v níž žalobce potvrzuje žalovaným ústní ujednání a z níž vycházely i nižší soudy. Podobně — ovšem s různými úchytkami — znějí také smlouvy ze 4. července 1923 a ze 4. září 1924, jež potvrdil jako smluvník nikoli žalobce, nýbrž jeho otec. Oba nižší soudy uznaly tyto smlouvy nikoliv »za čisté smlouvy nájemní« podle § 1090 obč. zák., nýbrž spíše za zakrytou smlouvu společenskou a za smlouvu bezejmennou a vyřkly k mezitímnímu určovacímu návrhu žalovaných, že právní poměr založený oněmi úmluvami »není čistým poměrem nájemním ve smyslu § 1090 obč. zák. a násl.«. Pokud jest tím řečeno, že nejde o takový čistý nájemní poměr, jenž by podléhal záповědi § 20 zákona o ochraně ná-

jemníků, jest s nižšími soudy souhlasiti a jest v tom směru nálezu uvedený v prvním odstavci prvního rozsudku správný. Pokud však jsou nižší soudy názoru, že tu vůbec nejde o nájemní poměr v širším slova smyslu podle § 1090 obč. zák. (nájem i pacht), nelze jim přisvědčiti, neboť o takový poměr tu jde, třebaže s příměsky, které by náležely k jiným smluvním druhům. Především jest zavrhnouti dovolatelův pokus, rozčleniti smluvní celek na jednotlivé části podle jednotlivých smluvních povinností stran a posuzovati pak právní povahu každé jednotlivé části zvlášť. Jde o jednotnou smlouvu, jež musí býti po právní stránce posuzována jako celek, při němž hlavní věc dává ráz celému smluvnímu poměru (§ 1091 poslední věta obč. zák.). Zkoumá-li se takto smluvní poměr a rozeznává-li se mezi smluvními prvky hlavními a podřadnými, jest dojiti k závěru, že bylo žalobci sice přenecháno užívání (spoluužívání) nezuživatelné věci (v širším smyslu, t. j. věci hmotné i nehmotné) za určitou cenu a na určitý čas a že tu tedy jde o smlouvu podle § 1090 obč. zák., na jejíž podstatě nemohou nic změnit různé příměsky a různá vedlejší plnění obou stran, ale že s druhé strany podle právní povahy nejde o smlouvu nájemní v užším smyslu, nýbrž o smlouvu pachtovní podle § 1091 obč. zák., pro niž předpis § 20 (1) zák. čis. 48/1925 a předchozích zákonů neplatí. Zákon vymezuje rozdíl mezi nájmem a pachtem podle toho, zda lze věci užívat, aniž se dále obdělává, či zda jí může býti používáno jen s vynaložením píle a námahy, tedy, zda jde o pouhé užívání věci tak, jak jest, či o pobírání užitků, které pachtovaná věc poskytuje a které ovšem vyžadují pachtýřova přičinění. Označení, jež strany pro smlouvu volily, jest bez významu a vždy záleží jen na obsahu vyhrazených oprávnění a na hlavním účelu právního jednání. Mnohdy obtížnou a také v literatuře spornou otázku, kdy jde o nájem a kdy o pacht, lze rozřešiti jen podle jednotlivostí případu. V souzeném sporu byl podle úmluvy, potvrzené v listině ze dne 9. listopadu 1926, přenechán žalobci za účelem pořádání divadelních představení (večerních a někdy prý i odpoledních) k spolu-užívání t. zv. »Oranžový sál« s vedlejšími místnostmi pro divadlo potřebnými a zařízenými a s inventářem. »Za povolení k pořádání divadelních představení v místnostech«, pak jako náhradu za vytápění místností a úklid (které měli obstarávati pronájemci), pak jako náhradu za používání inventáře jak divadelního a kabaretního, tak i hostinského, zvláště dekorací, jevištního zařízení a rekvizit, zavázal se žalobce platiti denně 600 Kč, i kdyby představení odpadlo nebo bylo znemožněno. Ve smlouvě se dále praví, že pronájemci mají právo provozovati v místnostech sálu a foyeru hostinství a buffet ve vlastní režii a svým personálem, ale že povolí personálu divadla za pokrmy a nápoje slevu 20% z běžných cen; naproti tomu měl býti »Oranžový sál« mimo představení k dispozici pronajímatelům jako majitelům domu a měl si žalobce sám platiti hasičskou hlídku a veškerý personál pro své účely a také měl vyhraditi pronajímatelům, pro ně i pro členy jejich rodin a jejich hosty k volnému a bezplatnému používání t. zv. ředitelskou loži. Náhrada za promítání světelné reklamy na oponě divadla příslušela žalobci. Z tohoto nejpodstat-

nějšího obsahu smlouvy jest zřejmo, že žalobce (dovolatel) neprávem klade důraz jen na přenechání místností za úplatu a že neprávem jen podle toho chce posuzovati právní povahu smlouvy jakožto prý smlouvy nájemní. Používání místností bylo jen podkladem pro provozování žalobcova podniku; nebylo také jediným jeho oprávněním ze smlouvy, nýbrž přistupovalo k tomu — kromě toho, že místnosti byly pro divadlo již zařízeny — také používání divadelního, kabaretního a hostinského inventáře, jímž bylo žalobci teprve umožněno neb aspoň ulehčeno používání místností k jeho hospodářské činnosti. Předmětu smlouvy bylo lze používati jen s vynaložením píle a námahy a hlavním účelem nebylo žalobci používati po několik hodin nočních nebo denních místností jako takových, nýbrž provozovati tam podnik. Je lhostejné, že předmětem smlouvy nebylo »živnostenské oprávnění« (ať koncesované, nebo volné), jen když byl jeho předmětem živnostenský provoz, v souzeném případě divadelní »podnik« s potřebnou výpravou pro jeho provozování. Za tohoto stavu věci netřeba vůbec hleděti k odstavci smlouvy, v němž se praví, že »tato úmluva nezakládá žádný poměr ve smyslu zákona o ochraně nájemníků, protože majitelům domu přísluší právo disposiční s místnostmi, zejména také právo používati jich samostatně« — neboť při posuzování právní povahy smlouvy není soud vázán názorem stran. Neudržitelný jest názor dovolatelův, že tím, že žaloba byla podána nejdříve u krajského soudu, že žalovaní učinili námitku předmětné nepřislusnosti, protože prý jde o rozepři ze smlouvy nájemní, že žalobce se podřídil a že se soud přiklonil k tomuto názoru a postoupil věc okresnímu soudu podle § 49 čís. 5 j. n. a § 261 c. ř. s., prý jde jednak o pravoplatné rozhodnutí, jednak o srovnalou úmluvu stran, že smlouva jest smlouvou nájemní. Tím byla rozhodnuta jen procesní otázka soudní příslusnosti — jak již odvolací soud podotkl — kterážto otázka se posuzuje podle udání žalobcových (§ 41 druhý odstavec j. n.), ale nikoliv otázka právní povahy smlouvy, kterou si řeší procesní soud při rozhodnutí ve věci, nehledě k právním názorům stran. Jde-li o smlouvu pachtovní, nemá místo § 20 odstavec (1) a (3) zák. čís. 48/1925 a předchozích zákonů o přeplatcích na nájemném (žaloba byla podána dne 25. listopadu 1927), neboť pachtýře chrání zákon jen za předpokladů § 7 (1) a jen proti volné výpovědi (§§ 1 až 6), o čemž se tu není třeba blíže šířiti. I když se uváží účel zákonů na ochranu nájemníků, zvláště pak předpisu § 20, totiž snaha, čeliti bytové lichvě, t. j. brániti tomu, by nebylo využíváno tísně o nájemní místnosti k požadování úplat, jichž by se nedalo docílit za normálních poměrů — jest jasno, že zákon neměl na mysli ochranu podnikatelů divadel a barů.

Čís. 11103.

Nebyl-li po změně v obsazení soudu (§ 412 c. ř. s.) opakován výslech svědků, nýbrž soud se spokojil s přečtením protokolů o jich výpovědech, jde o vadu, jež nebyla zhojena opomenutím výtky podle § 196 c. ř. s.

(Rozh. ze dne 19. října 1931, Rv I 2195/30.)