

ovšem nesmějí býti ani u krajského ani u okresního soudu v jedné žalobě hromaděny nároky, které jednotlivě nepřesahují 5.000 Kč, ale jichž suma převyšuje tuto částku, protože sborový soud není příslušným pro jednotlivé nároky a okresní soud není příslušným pro jejich sumu. Je-li však okresní soud — jako v tomto případě — pro jednotlivé nároky věcně i místně příslušným, nejde již o jeho nepřislusnost, nýbrž o nepřipustné hromadění nároků, což jest pouze vada formální, o jejíž odstranění má soud dbáti podle §§ 84 a 85 c. ř. s. z povinnosti úřední (srov. vysvětlivky k § 84 c. ř. s., také Hora II. str. 161, Neumann k § 227 c. ř. s. str. 951 z roku 1915 a Ott II. str. 32—34). Soud vyzve žalobce, aby sám určil, které z několika nároků chce shrnouti v mezích § 227 c. ř. s. v téže žalobě. Pro ostatní nároky nezbude žalobci, než by podal žalobu zvláštní, která pak ovšem může býti spojena podle § 187 c. ř. s. k společnému jednání a může býti vydán také společný rozsudek. Toto určení kumulovaných nároků náleží podle § 227 c. ř. s. jen žalobci a nikoli soudu, jak to žalobce v rekursu mínil. Bylo tedy usnesení rekursního soudu potvrditi, ale prvnímu soudu naříditi, by nejprve z moci úřadu postupoval podle předpisů §§ 84 a 85 c. ř. s.

Čís. 8956.

Za trvání nájemního poměru není pronajímatel oprávněn naléhati na nájemce, by uvedl najatou věc do stavu, v němž ji byl převzal a bude svého času povinen vrátiti, leč že by měl a dokázal zvláštní zájem na tom, by se tak stalo ihned. Na tom nemění nic okolnost, že podle smlouvy byla na nájemce přesunuta povinnost udržovati budovy v řádném stavu.

(Rozh. ze dne 11. května 1929, Rv II 229/29.)

Pronajímatelé, tvrdíce, že nájemce neudržuje najatou věc v řádném stavu, ač se k tomu v nájemní smlouvě zavázal, žalovali ho za trvání nájemní smlouvy, by uvedl předmět nájmu do řádného stavu. Procesní soud první stolice uznal částečně podle žaloby, odvolací soud žalobu pro tentokráte zamítl. Důvody: Žalobci domáhají se odstranění určitých vad, pokud se týče provedení určitých oprav v pronajaté usedlosti za trvání nájemního poměru. Prvý soudce žalobě částečně vyhověl, pokud při místním ohledání vytykané vady a nedostatky sám zjistil. Odvolatel napadá tento výrok a uplatňuje mylné právní posouzení, tvrdě, že se za trvání nájemního poměru nemůže vůbec pronajímatel na nájemci domáhati toho, by najatou věc uvedl do stavu, v němž ji převzal, a že povinnost, uvést najatou věc do tohoto stavu, stihá ho teprve po skončení nájemní smlouvy, takže nájemníku jest ponecháno na vůli, by až do navrácení najaté věci vady a škody sám odstranil. Z toho vyvozuje žalovaný předčasnost žaloby. Mezi stranami není sporným, že podle nájemní smlouvy nájemce (žalovaný) na sebe

vzal povinnost veškeré budovy udržovati v řádném stavu. Podle toho uvolil se nájemce k plnění, k němuž jinak by byl býval povinným pronajímatel (§ 1096 obč. zák.). Následkem převzaté povinnosti k udržování budov v řádném stavu nemohl by si nájemník stěžovati na nemožnost řádného užívání v případě, kdyby snad nastala nutnost oprav a bez takové opravy by se nedalo věci přiměřeně užívat. Dále nemohl by se nájemce vymlouvat při vrácení najaté věci na to, že vady a škody byly přivoděny obyčejným užíváním, a musí tedy věc vrátiti prostou vad a nedostatků, v řádném stavu, takovém, který odpovídá věci. Jiná jest však otázka, zda nájemce již před ukončením pronájemní doby, za trvání nájemní smlouvy, jest zavázán provést opravy a zda je obzvlášť musí provést ihned bez prodlení, přeje-li si to pronajímatel, či může-li je oddáliti, až po skončení pronájemní doby, do doby, kdy ho stihá povinnost najatý předmět vrátiti pronajímatelům. Odvolací soud sdílí názor v literatuře vyslovený (Ehrenzweig: 1928/II. str. 460), že nájemník zásadně může opravy oddáliti až do skončení nájmu, an pronajímatel nemá zvláštního zájmu na dřívějším provedení oprav. Takový zájem žalobci v souzeném případě netvrdili a nedokázali. Podle obsahu napadeného rozsudku jde tu o zcela malicherné škody (zámek, dvířka, zastrkovadlo, šest rozbitých vnitřních okenních tabulí, starý poškozený kotel) a nelze mluvit o tom, že těmito škodami zabráněno bylo řádnému užívání věci neb dokonce, že by v případě, kdyby nenastala ihned náprava, ohrožena byla podstata najatého předmětu, neb mohla nastati v souvislosti s těmito vadami větší škoda na budovách a pod. To žalující strana ani netvrdila, odvolavši se jen na nájemcovu povinnost k udržování budov v dobrém stavu, a na to, že při nedodržení pachtovních (nájemních) podmínek, pronajímatel jest podle smlouvy oprávněn k okamžité čtvrtletní výpovědi. Avšak ani tato okolnost není s to, by odůvodnila zájem žalující strany na okamžitém provedení oprav, o něž jde. Právě touto doložkou jest pronajímatel z dostatek chráněn a, myslí-li, že mu hrozí újma, může se po případě domáhati zrušení smlouvy a tím docíliti, by mu věc byla navrácena v řádném stavu, prostá všech vad a škod. Příčilo by se však úmyslu zákona a zvyklostem obyvatelstva, obzvlášť na venkově a bylo by prostou šikanou, mělo-li by býti pronajímateli přiřčeno právo, kdykoliv by na pronajatých budovách zjistil jakousi, byť nepatrnou škodu, nájemníka přinutiti k okamžitému odstranění, byť i nejmenší a malicherné vady, a to vše bez ohledu na počasí (zima, mrazy atd.), na vydělečné a bytové poměry nájemcovy, na možnost spojití několik takových oprav a takto zmenšiti náklad za jich provedení a pod.

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

D ů v o d y:

Dovolací soud vyslovil a blíže odůvodnil již v rozhodnutí uveřejněném ve sb. n. s. čís. 301, že za trvání nájemního poměru není pronajímatel oprávněn naléhati na nájemce, by uvedl najatou věc do stavu, v němž ji byl převzal a bude svého času povinen vrátiti, a nemá důvodů, by od právního názoru tam vysloveného upustil. Podle toho může nájemník

do navrácení věci případné vady a škody sám odstraniti, a jest proto správným právní názor odvolacího soudu, že nájemník opravy může oddáliti až do skončení nájmu, nanejvýš, an vyjímá případ, že by pronajímatel měl zvláštní zájem na dřívějším jejich provedení. Ale takový zvláštní zájem žalobci ani netvrdili, tím méně prokázali, a hoví proto odvolací rozsudek, pokud byl podroben dovolacímu přezkumu, zákonu a věci. Na tom nic nemění okolnost, že podle smlouvy byla přesunuta na nájemce povinnost udržovati budovy v řádném stavu, stíhající jinak pronajímatele (§ 1096 obč. zák.), neboť z toho nelze dovoditi další povinnost žalovaného, by opravy provedl a škody nahradil již za trvání nájmu, jak správně dolíčil již odvolací soud. Pokud dovolání na důkaz nesprávnosti tohoto právního názoru odkazuje k § 587 říšskoněmeckého obč. zák. a k rozhodnutím býv. nejvyššího soudu vídeňského Gl. U. čís. 3302 a 3653 n. ř., jakož i k dílu Krasnopolski-Kafka Österreichisches Obligationenrecht 1910, str. 412, a ke komentáři k občanskému zákoníku vydanému Dr. Jindřichem Klangem, III. sv., str. 67, stačí podotknouti, že případ jest posuzovati podle zdejšího práva, že v případě Gl. U. čís. 3302 byla nájemní smlouva zahynutím pronajatého koně skončena, že v případě uveřejněném pod čís. 3653 byl zřejmým zájem pronajímatelův, by škodlivému užívání věci bylo zabráněno co nejdříve, že Krasnopolski-Kafka, aniž otázku sám řeší, odkazuje toliko na stránce 412 pod poznámkou 7 na shora uvedená rozhodnutí bývalého nejvyššího soudu vídeňského, a že Dr. Jindřich Klang ve svém komentáři, svazek III., str. 57, učí, že pronajímatel za jistých okolností příslušející mu náhradní nároky může uplatňovati již za trvání nájmu, což se v podstatě kryje s právním názorem hájeným odvolacím soudem a Drem Armínem Ehrenzweigem, 1928, druhý svazek, první polovina, str. 460, jehož se odvolací soud dovolává. Dovolání spatřuje právní omyl odvolacího soudu i v tom, že prosazení žalobního nároku by znamenal pouhou šikanu, což prý ani žalovaný netvrdil, ale dovolání přezírá, že odvolací soud tento domněle mylný právní názor hájí jen pro případ, že by pronajímatel chtěl přinutiti nájemce k okamžitému odstranění vad, aniž by k tomu měl nutkavou příčinu. Co dovolání míní výtkou, že odvolací rozsudek jest v rozporu sám s sebou, poněvadž zastává přece názor, že žalobcům uplatňovaný nárok vůbec nepřísluší, není s dostatek jasno, za to jest zřejmo z rozsudkového výroku, že odvolací soud, pokud jeho rozsudek jest napaden, žalobní žádost zamítl toliko pro tentokráte a že v tomto výroku nelze seznati rozporu. Dovolání odkazuje konečně k § 904 obč. zák., avšak ani tento předpis nedopadá, jelikož jde o právní poměr občanským zákoníkem zvlášť upravený.

Čís. 8957.

Do usnesení odvolacího soudu, jímž byl zamítnut žalobcův návrh na vydání rozsudku pro zmeškání, aniž vyhrazena pravomoc, není přípustným rekurs na dovolací soud.

Přípustnosti rekursu s hlediska § 519 čís. 3 c. ř. s. není na závalu,