

dělat jiný«, sebral své nádobí a odešel z chléva s tím, že H. je svědek, že si to najde někde jinde, neboť to nemůže býti považováno za to, že žalobce sám zrušil smluvní poměr. Vždyť žalobce podle vzpomenuté dohody, kdyby svěřené mu práce zednické vykonávat nemohl nebo nechtěl, neztrácel tím nárok na trvalé zaměstnání, nýbrž byl žalovaný pouze oprávněn, dáti práci, kterou žalobce vykonávat nemohl nebo nechtěl, vykonávat jiným zedníkem a žalobci přiděliti pak jinou práci dělnickou potřebnou na statku. Měl-li žalobce podle dohody právo tu kterou zednickou práci odmítnouti, což v tomto případě skutečně učinil, nesejde na tom, zdali byl jeho tehdejší výkon opravdu nedostatečný, či nikoli, nebylo tedy pro rozhodnutí rozepře potřebí prováděti po této stránce žalobcem pohřešovaný důkaz znalecký. Ježto jde mezi stranami o smlouvu svého druhu, není potřebí obírat se otázkou, zdali žalobce bezdůvodně opustil službu, nebo zavinil zákonitý podnět ke zrušení domnělé smlouvy služební, neboť dohoda zaručovala žalobci, že přidělenou mu práci zednickou může sám odmítnouti, a proto z jeho odchodu z práce nelze podle § 863 obč. zák. odvozovati, že jím chtěl zrušiti smlouvu o poskytování trvalého zaměstnání. Když tedy žalovaný dopisem ze dne 19. dubna 1927 odmítl žalobce dále zaměstnávati, porušil tím smluvní závazek, poskytovat žalobci trvalé zaměstnání, proto je žalobní žádání, domáhající se uznání a plnění řečeného závazku smluvního oprávněno.

Čís. 8482.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

Končila-li nájemní doba podle smlouvy, uzavřené před 3. květnem 1920, teprve po té, do kdy má platiti nynější zákon o ochraně nájemců, lze z nájmu podle § 1114 obč. zák. dáti výpověď, jejíž účinnost nastane teprve, až pomine účinnost nynějšího zákona o ochraně nájemců.

Byla-li ujednána nájemní smlouva s právem nájemce optovati na další dobu, nebyla výkonem opce ujednána nová nájemní smlouva.

(Rozh. ze dne 22. listopadu 1928, Rv I 1494/28.)

Žalobci pronajali žalované místnosti v domě podléhající ochraně nájemníků na 12 let od květnového termínu 1914, tedy do květnového termínu 1926, a propůjčili žalované právo opce na prodloužení nájmu na další tři léta, tedy do květnového termínu 1929. Ve smlouvě bylo dále stanoveno, že, nepodají-li soudní nebo notářskou výpověď nejmeně rok před uplynutím smluvní doby, nájem se prodlužuje mlčky na další dobu proti oběma stranám příslušející roční výpovědi, která se smí státi jenom ve čtvrtletních termínech. Žalobci dali žalované dne 26. dubna 1928 soudní výpověď na rok ke dni 30. dubna 1929. V době podání výpovědi a rozhodnutí soudního platil zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., jehož působnost je ome-

zena podle § 37 toho zákona na dobu od 1. dubna 1928 do 31. března 1929. Procesní soud první stolice k námitce žalované, že výpovědi brání zákon o ochraně nájemníků, uznal výpověď za účinnou, odvolací soud ji zrušil, ježto nesouhlasil s názorem prvního soudu, že šlo o nájemní smlouvu ujednanou před 3. květnem 1920 až do 30. dubna 1929 a že proto nájem podléhá ochraně, ježto podle § 2 zákona zanikají smlouvy takové jen tehdy, když před uplynutím nájemní doby pronajímatel vypoví se svolením soudu a ježto svolení takové dáno nebylo. Není prý případný úsudek, že by bylo potřebí výpovědi k zamezení prodloužení nájmu o rok, ježto podle § 2 zákona jest nájem prodloužen na neurčitou dobu s předepsanými výpovědními lhůtami, takže jej lze jen podle těchto výpovědětí a dohoda o prodloužení nájmu o rok jest bezúčinná. Nad to prý byla výkonem opce ujednána v roce 1926 nová smlouva na tři roky, takže podle § 2 (3) zákona byla po 3. květnu 1920 ujednána nová smlouva po zákonu na neurčitou dobu po dobu platnosti zákona o ochraně nájemníků, vypověditelná opět jenom se svolením soudu v předepsaných lhůtách.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

S názorem odvolacího soudu nelze souhlasiti. Zákon o ochraně nájemníků nařizuje, že nájemní smlouvy ujednané na určitou dobu před 3. květnem 1920 ruší se výpovědí danou pronajímatelem se svolením soudu nebo tím, že nájemník před uplynutím lhůty nájemní prohlásí, že v nájmu nechce pokračovati, jinak obnovují se na neurčitou dobu. Zřejmě tedy nastává obnova nájmu teprve uplynutím doby nájemní, uplynula-li tato za trvání zákona o ochraně nájemníků. Do té doby nájem obnoven není a nájemník ani nepotřebuje ochrany zákona, ježto ho před zrušením nájmu výpovědí chrání smlouva a ochrana této smlouvy pomine teprve uplynutím smluvené nájemní doby. Odvolací soud má tedy neprávem za to, že se nájemní smlouva, ujednaná v roce 1914 do květnového termínu roku 1929, proměnila ve smlouvu nájemní na dobu neurčitou již dříve, než uplyne smluvená nájemní doba. Takovým způsobem by zákon, který chtěl chrániti nájemníka jednak při neurčité době nájemní proti výpovědi podle § 1116 obč. zák., jednak při určité době nájemní před tím, aby po jejím uplynutí nemohl býti o vyklizení žalován nebo příkazem vyklizovacím k němu donucen neb i předem vypovězen podle § 1114 obč. zák., stanově pro ten případ obnovu, zhoršil postavení nájemníkovu. Nájemník byl chráněn smlouvou před zrušením nájmu do té doby, než uplyne nájemní doba, a podle výkladu odvolacího soudu by proti zrušení nájmu, ovšem se svolením soudu, chráněn nebyl a to již za trvání smluvní nájemní doby. Takový účel zákon jistě nesledoval. Netřeba uvažovati o tom, zda zákon v § 2 (3) sluší vykládati rovněž tak ohledně nájmu ujednaných po 3. květnu 1920, a zda tu zákonodárce sledoval jiný účel, ježto o takovou smlouvu nejde. I v tom

je názor odvolacího soudu mylný, pokládá-li za to, že v roce 1926 byla opcí ujednána nová smlouva. Byla-li v roce 1914 ujednána nájemní smlouva na dobu 12 let, tedy do květnového termínu 1926 s právem nájemníka optovat na další tři léta, nebyla výkonem opce ujednána nová smlouva. Smlouva předpokládá projev oboustranný, opce jest právním činem jednostranným, neodvislým od nového svolení toho, jenž opcí povolil, a od projevu takového svolení. Naopak povolením opce svolil pronajímatel již původně k další (opční) době nájemní, ovšem pod podmínkou, že se pro ni nájemce rozhodne. Další opční doba nájemní jest tedy výronem vůle, projevené souhlasně již v roce 1914, a proto nutno smlouvu nájemní i ohledně doby po květnu 1926 pokládati za ujednanou již v roce 1914, tedy před 3. květnem 1920. Podle toho do květnového termínu 1929 zůstala a zatím zůstane sporná nájemní smlouva smlouvou s trváním určitým, ježto nynější zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. platí jen od 1. dubna 1928 do 31. března 1929 a konec smluvní nájemní doby padá mimo dobu účinnosti zákona, a dosud není zákona, jenž by se vztahoval na nájemy, jichž smluvní doba skončí po 31. březnu 1929. Proto zákon o ochraně nájemníků nebrání, by pronajímatel pro dobu, nespádající do doby platnosti nynějšího zákona o ochraně nájemníků, nedal výpověď podle § 1114 obč. zák. (na rozdíl od výpovědi podle § 1116 obč. zák.), jejíž účinnost nastane teprve po té, když účinnost platného zákona o ochraně nájemníků pomine. Pronajímateli, který chce počítati s tím, že ochrana nájemníků pomine, až uplyne nájemní doba smluvně povolená, nelze brániti, by se již nyní za platnosti zákona, který se na obnovu jeho nájmu nevztahuje, ježto nenastane za jeho platnosti, nechránil výpovědí podle § 1114 obč. zák. před prodloužením nájmu, ať již podle smlouvy nebo podle zákona. Vždyť by se jinak nájem proti jeho vůli prodloužil i pro ty případy, že zákon o ochraně nájemníků po uplynutí platnosti nynějšího zákona nebude vůbec vydán, nebo, bude-li vydán, jeho nájem ani ochranou nepostihne, a tak by utrpěl škodu na svých právech, které příští stav zákona snad ani nebude chtít. Bude-li vydán příště zákon, který prodlouží ochranu sporného nájmu, bude podle okolností možno opřít se vyklízení podle § 35 ex. ř., ale samé výpovědi zatím ochranou zákona se opřít nelze (srov. nález 2365 sb. n. s.). Protože se tedy nyní platný zákon o ochraně nájemníků nevztahuje na obnovu sporného nájmu, jež padá mimo dobu jeho platnosti, jest smluvní výpověď podle § 560 čís. 1 c. ř. s. a § 1114 obč. zák. i bez svolení soudního přípustna a odvolací soud ji neprávem zrušil.

Čís. 8483.

Sudiště podle § 94 j. n.

Žalobce může k námitce místní nepřislušnosti soudu odůvodniti příslušnost soudu poukazem i na jiný ještě důvod příslušnosti, než uvedl v žalobě. Jen důvod příslušnosti podle § 104 j. n. jest vykáhati již v žalobě.