

V zájmu konečné úpravy všech honebních předpisů bylo by urychlití projednání a uzákonění jednotného honebního zákona, neboť novela k honebnímu zákonu zákon č. 98 z r. 1929 Sb. z. a n. upravila jednotně bohužel pouze doby hájení zvěře a předpisy honebně-policejní.

P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y .

K platnosti smlouvy nájemní stačí, je-li nájemné aspoň určitelno (sr. §§ 1054, 1056—1058, 1090, 1092 a 1094 obč. zák.).

Žalující gremium domáhalo se na žalovaném družstvu pro stavbu živnostenských domů, z. sp. s r. o., odevzdání bytu k nájemnímu používání.

Soud první stolice žalobu zamítl se zřetelem k § 1090 obč. zák., že strany si vyhradily jednati o činži podle kalkulace až bude dům vystavěn, že činže nebyla přesně určena, aniž se zabýval dalšími meritálními námitkami.

Soud odvolací rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stolice s tím, aby po právní moci tohoto usnesení v jednání pokračoval a znovu rozhodl, z těchto důvodů:

Odvolání shledal soud odvolací opodstatněným. Dlužno si při řešení tohoto sporu ujasnití právní povahu této rozepře, zejména právní její důvod.

Žalující gremium tvrdí, že žalované družstvo přidělilo a pronajalo jemu k nájemnímu užívání sporný byt, že jest ochotno platiti smluvené nájemné a domáhá se odevzdání bytu toho k nájemnímu používání.

Z toho jest zřejmo, že žaloba jest opřena o smlouvu nájemní a že domáhá se splnění závazků žalovaného družstva jako pronajímatele pod zorným úhlem § 1096 obč. zák.

Také v odvolání zdůrazňuje žalující strana, že je tu platná nájemní smlouva.

I žalované družstvo přiznává, že mezi stranami bylo jednáno o nájem a právní útvar zamýšlené smlouvy mezi stranami jako smlouvy nájemní zřejmým jest již z dopisu žalovaného družstva žalujícímu gremiu ze dne 3. III. 1924, v němž se mluví o bytu 2pokojevém s přísl., nájemném a pronájmu bytu.

Dlužno tedy na spornou smlouvu pohlížeti již také vzhledem k údajům žalobním jako na smlouvu nájemní, jak také ani podle povahy věci jinak býti nemůže, když přece jednalo se stranám o používání věci nezuživatelné proti úplatě, která byla smluvena v ten způsob, že stanoví se podle kalkulace po dostavení domů a přistoupení žalujícího gremia za člena žalovaného družstva mělo býti jen prostředkem k dosažení zmíněného účelu.

Na žalující straně bylo tedy, aby prokázala, že došlo k platné smlouvě nájemní.

K tomu zapotřebí jest podle §§ 1090 a 1094 obč. zák., aby strany shodly se nejen na určité věci, již má nájemce používat, nýbrž i na určité ceně (činži).

Soud I. stolice zamítl žalobu prostě proto, že nepokládá za prokázané smlouvené určité činže, aniž se pak již zabýval dalšími spornými otázkami.

Toto jeho právní nazírání nesdílí soud odvolací a spatřuje v tom opodstatněnou výtku nesprávného posouzení věci.

Je ovšem pravda, že § 1090 obč. zák. mluví o »určité« ceně.

Co tím má býti míněno, podává se z předpisů o kupní ceně (§§ 1092 a 1094 obč. zák.).

Dlužno tudíž analogicky použití těchto předpisů.

Podle § 1054 obč. zák. nesmí býti kupní cena neurčitá a o pojmu »určitosti« této ceny obsahuje obč. zákoník zvláštní předpisy v §§ 1056 až 1058 obč. zák.

Z předpisů těch plyne a všeobecně se jak v nauce, tak i v praxi uznává, že nemusí býti kupní cena určena ciferní sumou, nýbrž že stačí, jsou-li určeny momenty, podle kterých může se vyměřiti (srovnej na př. Krčmář, Právo obligační, 1924, str. 180).

Krainzův systém 3. vydání, II. svazek na str. 214 pojem určitosti ceny vymezuje tak, aby nezávisela jen na libovůli kontrahentů a učí, že lze vzíti základem i jisté momenty ji určující, pokud nezávisí na libovůli smluvníků. Podobně vyznívá i Krásnopolski, Öster. Obligat. Recht, že totiž se nesmí určení ceny ponechat ani příští dohodě kontrahentů, ani libovůli některého z nich (str. 377).

Uznává, že kupní cena může se určiti i nepřímou a dotýká se §§ 1056 a 1058 obč. zák. uvádí příkladmo i některá rozhodnutí nejvyššího soudu ve sbírce Gl. U., zejména i případ, který se značně blíží případu našemu, že totiž lze základem kupní ceny vzíti i průměrný výnos podniku.

Také Nippel ve svých Erläuterungen des al. be. G. na

str. 172 při § 1056 obč. zák. vykládá, že kupní cena musí být určita v ten způsob, že nesmí být zůstavena náhodě (§ 1267 obč. zák.), nebo teprve příští dohodě (§ 936 obč. zák.), nebo pouhé libovůli kupce nebo prodávatele.

Při § 1058 obč. zák. na str. 177 vykládá, že určení ceny po rozumu tohoto § spočívá na všeobecné zásadě, že cena se vyhrazuje »*einem sicheren Maßstabe*«, na str. 178, pak pokládá za dostatečné, »*je-li dáno takové popsání ceny, že není pochyby o tom, jak se cena určí*«.

I náš nejvyšší soud vykládá pojem určitosti ceny tržové (a nájemného) tímž způsobem, pokládá za dostačitelno, je-li cena určitelno, jsou-li totiž ze smlouvy patrný takové skutečnosti, z nichž se dá cena vypočísti (tak rozhodnuto ve sb. n. s. č. 2090, 3088, 3179, 4354, 4484 a 4537).

V případě našem bylo smluveno, že — jak je bezvadně zjištěno prvním soudem — nájemné stanoví se podle kalkulace po dostavění domu; v § 21 stanov se pak blíže určují vodítka, která budou směrodatnými pro určení nájemného, totiž jednak výnosnost, jednak obecně prospěšný ráz domu, jakož i schválení ministerstva pro sociální péči.

Nezávisí tedy určení nájemného na libovůli některého ze smluvníků, nýbrž závisí toto na určitých momentech, které smlouvou byly vymezeny, a to po náhledu soudu odvolacího postačí.

Není sice případným poukaz odvolatelův na předpis § 1056 obč. zák. potud, pokud slovného znění se dovolává, neboť nezávisí tu stanovení činže výhradně na výroku ministerstva sociální péče, nýbrž na hořejších momentech, a ministerstvo pouze schvaluje určení, které se stane.

Potud však nutno dáti za pravdu odvolateli, pokud v předpisu tomto spatřuje zásadu, že nemusí předem být výše nájemného určita, nýbrž že stačí, je-li výše její určitelno podle jistých smluvených momentů.

Nelze pustiti také se zřetele, že předpis § 1054 obč. zák., který obsahuje zásadu nejen pro smlouvu kupní, nýbrž i pro smlouvu nájemní, není textován pozitivně, nýbrž negativně v ten rozum, že kupní cena nesmí být neurčita.

Sotva také by po náhledu soudu odvolacího odpovídalo nynějším hospodářským a sociálním poměrům, kdyby pojem určitosti nájemného byl vykládán příliš úzkoprse, uváží-li se, že právě nynější doba bytové krise uvedla v život celou řadu družstev pro stavbu domů, kde nelze předem vůbec přesně ciferně

výši nájemného určití, nýbrž vyhradití společné vyúčtování její pozdější době, až bude lze nájemné spolehlivě vykalkulovati. Na takové případy asi náš obč. zákoník, tak úctyhodného stáří, sotva myslil a nebylo by ani v zájmu poctivého obchodu upíratí smlouvám o byt v takových družstvech, kde nájemné se určí podle určitých vodítek podle kalkulace po vystavění domu, právní povahu smluv nájemních.

Je-li v případě našem bezvadně zjištěno na základě listinného materiálu, že došlo mezi spornými stranami k pevné dohodě o pronájmu bytu o dvou pokojích s přísl. v novostavbě v K. čp. 85 za podmínek, jež žalované družstvo stanovilo a na něž také žalující strana plně přistoupila, je-li zjištěno, že žalující strana svému závazku přistoupiti jako člen družstva s 50 podíly po 200 Kč vyhověla a podíly ty také splatila, že byl žalující straně přidělen byt o dvou pokojích v I. poschodí, je-li konečně nesporným přednesem stran v řízení odvolacím i prokázáno, že dům jest již dostavěn a obývatelným ve všech částech, není právní závady, proč by nemohlo se žalující gremium dovolati svých práv nájemních pod zorným úhlem § 1096 obč. zák.

Jest tedy opodstatněn odvolací důvod nesprávného posouzení právního, který sebou nutně přináší i opodstatněnost výtky neúplnosti řízení, když se prvý soudce neobíral dalšími spornými body, totiž byl-li právě v žalobě uvedený byt pronajat čili nic a má-li žalující strana na byt ten nárok po rozumu § 1 stanov.

I byl proto rozsudek po rozumu § 496 čís. 2 c. ř. s. zrušen.

Nejvyšší soud dovolacímu rekursu n e v y h o v ě l.

D ů v o d y: Rekurs vytýká odvolacímu soudu neprávem, že »mylně používá analogie předpisů zákona o kupní smlouvě, ačkoliv předpisy o smlouvách nájemních obsaženy jsou v občanském zákoně ve zvláštním oddílu (hlavě) úplně odděleně od ustanovení o smlouvě kupní«, neboť § 1092 obč. zák. k této době výslovně ukazuje. Obšírné vývody odvolacího soudu, kterými doličuje správnost právního názoru, že jak pro kupní smlouvu, tak i pro smlouvu nájemní stačí, když kupní cena, pokud se tkne nájemné, třebaže není určité, je alespoň u r č i t e l n o, jsou v celku správné a shodují se v podstatě též s právním názorem vysloveným i tímto nejvyšším soudem v četných rozhodnutích (srov. mimo jiné č. 3179 a 4537 sb. n. s.). Rekurs nezaujímá žádných nových hledisk, s kterých by bylo lze na věc pohlížeti jinak. Neprávem míní rekurs také, že je v projednávaném případě vlastně ponecháno libovůli družstva, jak provede výnosovou kalkulaci a podle toho nájemné ustanoví. Předpis § 21 stanov žalovaného družstva, že nájemní platy se stanoví

tak, by zachována byla jednak výnosnost, jednak obecně prospěšný ráz domu, a že jsou podrobeny schválení ministerstva pro sociální péči, je spolehlivou zárukou, že jakákoli libovůle pronajimatele při určení činže bude vyloučena. Ovšem nebude ani tak vyloučeno, »že žalující strana s kalkulací a tedy s ustanovením činže snad nebude spokojena a se smlouvy nájemní vůbec sejde«, avšak to nemá významu pro otázku zde jediné rozhodnou, zda platné ujednání smlouvy vyžaduje stanovení určité činže aneb zda stačí také jen, že činže je určitelná. Jak budou sjednány správné základy pro smluvenou kalkulaci, zda k tomu snad bude třeba zvláštního sporu a zda některá strana — nejsouc spokojena s výsledky kalkulace — raději od smlouvy upustí, nemění nic na skutečnosti, že smlouva ta za stanovení činže jen určitelné ujednána býti mohla a byla. Stejně nemají významu pro řešení právní otázky, o kterou nyní jde, otázky další, zda se žalující strana právem domáhá právě oněch dvou místností, v žalobě naznačených a zda smlouva se žalující stranou jako majetnou korporací vyžaduje k platnosti zvláštního schválení. Toť otázky, které nutno řešiti až ve sporu o věci samé, který podle správného zrušovacího rozhodnutí odvolacího soudu teprve má býti projednán.

Rozhodnutí nejvyš. soudu ze dne 26. května 1926, čj. R. I 406/26. Dr. Grešl.

Úmluva o odstupném — či úmluva o konvenční pokutě? — Příspěvek k výkladu § 909 a § 1336 obč. zák.

Žalovaný A. P. uzavřel se žalobkyní A. N. smlouvu, že jí postupuje byt bez nábytku, který je majetkem žalovaného, krám a kuchyň jest vlastnictvím žalobkyně, ku prodeji v krámě má jediné právo žalobkyně, v případě nutném přiběře si k prodeji žalovaného. — Pakliže by smlouva nebyla dodržena s jedné neb s druhé strany, je povinen jeden neb druhý vyplatiti poškozené 2500 Kč.

Smlouva tato byla rozvázána na žalobu A. P. rozsudkem okresního soudu v J. dříve již vyneseným proti A. N.

Žalující A. N. domáhá se nyní, poukazujíc na zrušení smlouvy se strany žalovaného A. P., na tomto placení smluvených 2500 Kč.

Okresní soud v J. vyhověl žalobě vzav za prokázáno, že