

zapsán a tudíž ječmně schopen vkladnou listinu podepsati. Že zákon v §§ 1072—1079 o nároku tomto blíže se nezmiňuje, lze vysvětliti tím, že předpokládal, když vlastník předkupníku nemovitost ke koupi nabídne, že mu ji též, splní-li podmínky, odevzdá. Zákon v § 1079 obírá se toliko případy, když vlastník úmyslně porušuje právo předkupní tím, že nemovitost předkupníku vůbec ani nenabídne. Když však nabídku k výkupu učiní a předkupník podmínky, jako v tomto případě, splní, přísluší mu zajisté nárok na výkon práva předkupního, na odevzdání věci a vkladu schopné listiny proti tomu, kdo mu nabídku k výkupu učinil, což zajisté plyne z pojmu práva předkupního, v marginální rubrice v § 1072 obč. zák. uvedeného. Neposoudil tedy ani v tomto směru odvolací soud případ správně po stránce právní.

Čís. 1680.

Smlouva, dle níž má závod (elektrárna) po určité řadě let připadnouti bezplatně obci s právem dřívějšího výkupu s odstupňovanou úplatou, není předběžnou dohodou o budoucí smlouvě tržové, nýbrž smlouvou hotovou.

Doložka »rebus sic stantibus« má význam nejen při smlouvě předchozí, nýbrž při úplatných smlouvách vůbec. Účinek její nezáleží nutně jen v nároku na zrušení smlouvy, nýbrž může jevit se i v tom, že zjedná se hospodářský soulad mezi plněním a plněním navzájem.

(Rozh. ze dne 17. května 1922, Rv I 407/22.)

V roce 1908 uzavřela žalující městská obec V. se žalovaným továrníkem smlouvu, dle níž zadala žalovanému výhradné právo k zřízení a provozování elektrárny, proti tomu, že ji po 50 letech odevzdá žalující obci bezplatně do vlastnictví. V odstavci III. smlouvy bylo vyhraženo žalující obci právo vykoupiti elektrárnu od žalovaného i před uplynutím 50 roků a to v prvých 5 létech za celý investovaný kapitál 316.763 K, v následujících pak létech za tento investovaný kapitál zmenšený o zvyšující se počet procent, jak ve smlouvě přesně stanoveno (po 6tém roku méně 2 proc., sedmém méně 4 proc., 49tém méně 97 proc.). V roce 1920 usnesla se obec použití svého výkupního práva a ježto žalovaný na návrh obce nepřistoupil, domáhala se žalobou odevzdání elektrárny s celým příslušenstvím, jakož i uznání žalovaného, že mu, počínajíc 1. lednem 1921, nepřísluší výhradné právo k vyrábění, rozvádění a dodávání elektrického proudu v obvodu žalující obce. Oba nižší soudy žalobě vyhověly, odvolací soud uvedl mimo jiné v důvodech: Odvolací důvod nesprávného ocenění důkazů a nesprávného posouzení věci provádí žalovaná strana společně a doporučuje se, by oba tyto důvody byly i zde probírány pospolu, poněvadž navzájem souvisejí. Strana žalovaná brojí především proti názoru prvního soudu, že vzhledem ke dlouhé smluvní době 50 let jest smlouva zřejmě smlouvou odvážnou. Probíráti obšírné vývody žalované strany a řešiti otázku, patří-li tato smlouva mezi odvážné smlouvy ve smyslu § 1267 obč. zák., nemělo by pro rozhodnutí sporu praktické ceny, poněvadž první soud, jak z jeho důvodů patrno, nevyvodil ze svého názoru jiného závěru, než že strany, uzavírajíce smlouvu, musily počítati s tím, že v tak dlouhé době změna hospodářských poměrů nastane,

čímž chtěl naznačiti, že braly na se risiko, ze změny takové vyplývající. A v tom dlužno prvému soudu přisvědčiti. Důležitější jsou vývody žalované strany, jimiž se snaží uplatniti názor, že úmluvu ujednanou v odstavci III. smlouvy ze dne 18. září a ze dne 1. října 1908 jest považovati za pouhé »pactum de contrahendo« ve smyslu § 936 obč. zák., avšak i tato snaha zůstává bez úspěchu, poněvadž názor žalované strany nemá opory ani v zákoně ani v doslovu smlouvy. Předběžná smlouva jest úmluva, kterou někdo na se bere závazek k ujednání nějaké smlouvy budoucí. Takováto úmluva bychom ve smlouvě a jmenovitě v odstavci III. marně hledali. Celý obsah smlouvy svědčí o tom, že tu jde vesměs o smlouvu hotovou, kterou jest posuzovati jako jednotný celek, a uznává-li strana žalovaná sama, že jest podle smlouvy povinna po uplynutí padesáti let, počítaných ode dne, kdy elektrárna ve V. byla v pravidelný chod uvedena, odevzdati ji se vším příslušenstvím bezplatně žalobkyni do vlastnictví, lze tím méně o tom pochybovati, že podle téže smlouvy jest žalobkyně oprávněna vykoupiti ji od žalovaného i před uplynutím smluvní doby padesátileté a že tudíž žalovaný je povinen odevzdati elektrárnu se vším příslušenstvím žalobkyni za výkupné ve smlouvě stanovené do vlastnictví. V celé smlouvě není ustanovení, podle kterého by se žalovaný byl zavázal se žalobkyní někdy v budoucnosti uzavřítí smlouvu o výkup elektrárny, za to však vyplývá z odstavce III. smlouvy jasně, že se již touto smlouvou dohodl se žalobkyní o výkupu samém a že byly již tehdy srovnalou vůlí stran stanoveny přesně podmínky pro nabytí elektrárny obcí na základě smlouveného výkupu. Ustanovením odstavce III. smlouvy nezískala žalobkyně pouhý nárok na uzavření smlouvy výkupní, nýbrž platný důvod pro nabytí elektrárny. S tím souvisí, že nebyla ve smlouvě stanovena lhůta k uzavření domnělé smlouvy hlavní, ačkoli stanovení lhůty takové je nezbytnou náležitostí smlouvy předběžné. Nelze tudíž souhlasiti s názorem žalované strany, že žalobkyně, chce-li použiti práva dle odstavce III. smlouvy, musí se žalovaným teprve uzavřítí kupní smlouvu, neboť žalobkyně jest na základě výkupní smlouvy, platně uzavřené, oprávněna domáhati se ihned její realizace, což také v tomto sporu činí. Odporuje spisům i stavu právnímu, tvrdí-li žalovaná strana, že obec města V. žaluje na dodržení předběžné smlouvy. Poněvadž tu předběžné smlouvy ve smyslu, žalovanou stranou tvrzeném, není, padají tím veškeré závěry, z podstaty předběžné smlouvy vyvozované. Z té příčiny odpadá také potřeba, zabývati se vývody žalované strany, týkajícími se předpokladu »rebus sic stantibus«, pokud strana žalovaná se tímto předpokladem obírá ve spojitosti se smlouvou předběžnou. O tom není sporu, že předpoklad právě uvedený může míti podstatný vliv na závaznost smlouvy předběžné ve smyslu § 936 obč. zák. a stačí tu poukázati na doslov tohoto ustanovení. Není však zákonem odůvodněno a bylo by nanejvýš povážlivé, přiznávatí námitce »rebus sic stantibus« při posuzování závaznosti smluv hlavních též význam, jaký tato námitka má při smlouvách předběžných, neboť kdyby se tak dalo bez právního základu, byla by tím ohrožena nabytá práva, ze smluv hlavních vyplývající a tím i bezpečnost právní. Třeba jen uvážiti, jaký zmatek by v právních poměrech nastal, kdyby veškeré smlouvy, v době předválečné právoplatně ujednané, byly brány v odpor námitkou, že ta neb ona strana je uzavřela v předpokladu, že válka nenastane, a kdyby námitkám těm bylo vyhověváno. Takováto »konstantní« praxe

vedla by k důsledkům absurdním. Judikátem čís. 195. jehož se strana žalovaná neprávem dovolává, byla stanovena právní věta již nyní v podstatě odpovídá dodatek, připojený § 1052 obč. zák. novelou III. Šem 115, avšak věta tato se na tento případ nehodí. V tomto sporu mohlo by po zákonu míti význam, kdyby strany smlouvu byly ujednaly pod výslovnou podmínkou, že válka nenastane (§ 901 obč. zák.). Podmínka taková však ve smlouvě není obsažena a tento nedostatek nelze nahraditi pouhým poukazem na § 863 obč. zák., jehož použití jest v tomto případě ustanovením § 901 obč. zák. přímo vyloučeno. Úsilí, s jakým se strana žalovaná snaží dovésti, že úmluva o výkupu elektrárny se přičí zásadám slušnosti a spravedlnosti ba i dobrým mravům a že proto je neplatnou (nicotnou), nemůže rovněž míti úspěchu. Jisto je, že kdyby žalovaný smlouvu o výkup elektrárny uzavíral nyní, měl by příležitost zpeněžit ji mnohem lépe, než jak se stalo v roce 1908. Je také pochopitelné, že žalovaný pocituje jako křivdu, má-li za elektrárnu, jejíž cena od doby zřízení následkem válečných poměrů značně stoupla, dostati úplatu, v předválečné měně smlouvenou, v nynější znehodnocené valutě. Avšak veškerá újma, kterou tím žalovaný snad utrpí, je pouhým důsledkem válečných poměrů, které dle právních zásad jest považovati za náhodu, jejíž následky nese ten, v jehož jmění nastávají. Není v dosahu moci soudcovské, by újma, kterou žalovaný utrpí, v mezích zákona byla zamezena neb aspoň zmírněna. K tomu mohla by přispěti pouze dobrá vůle a uznalost druhé smluvní strany, která výkupem získává. S názorem žalované strany, že se úmluva výkupní přičí dobrým mravům, nelze souhlasiti. Není-li proti zásadám mravnosti, že vkladatel, který v době předválečné uložil své úspory do peněžního ústavu, vrací se jistina v nynější znehodnocené měně, a nelze-li zváti nemravným, když ten, kdo před válkou prodal svůj statek s výhradou koupě zpáteční za cenu, kterou sám utřil, domáhá se po válce zpětné koupě přes to, že cena nemovitostí za války stoupla, nepřičí se také dobrým mravům, domáhá-li se žalobkyně realizace výkupu, před válkou smlouveného, proti náhradě nákladů výrobních se srážkou oboustranně smlouvenou. Je tedy námitka neplatnosti (správně nicotnosti) smlouvy (§ 879 obč. zák.) bezdůvodná. Stejně bezdůvodná jest námitka zkrácení nad polovici obecné ceny. K vyvrácení vývodů žalované strany, jimiž se snaží oprávněnost námitky dle § 934 obč. zák. dovésti, stačí poukázati jednak na to, že se strany dle odst. XIX. smlouvy ze dne 18. září a 1. října 1908 námitky této výslovně vzdaly, jednak na to, že strana žalovaná ani sama netvrdí, že uzavřením smlouvy, v odst. III. stipulované byla zkrácena nad polovici ceny obecné, nýbrž obrací se proti plnění (realisaci) této smlouvy. Poněvadž však tato smlouva (úmluva výkupní), jak shora dovozeno, není smlouvou předběžnou, nýbrž smlouvou konečnou a strana žalovaná se zrušení této smlouvy dle § 934 obč. zák. nedomáhá, je odpor její proti plnění smlouvy marným, neboť realizace smlouvy je právním důsledkem smlouvy, platně uzavřené, a takovou, platně ujednanou smlouvou jest i úmluva výkupní.

Nejvyšší soud žalobu pro tentokráte zamítl.

Důvody:

Ovšem nemá pravdu dovolatel, když ze smlouvy o zadání práva k zřízení elektrárny vytrhuje částku, vztahující se na výkup elektrárny, usta-

vuje ji jako samostatnou úmluvu a kvalifikuje pak jako t. zv. úmluvu předběžnou (*pactum de contrahendo*) dle § 936 obč. zák. Žalující obec zadala žalovanému výhradné právo k zřízení a provozování elektrárny proti tomu, že ji po 50 letech obci bezplatně odevzdá do vlastnictví. Je to tedy smlouva úplatná; obec udělila žalovanému řečené výhradné právo (úplata) a on jí má po 50 letech přenechat elektrárnu (vzájemná úplata). To je zřejmě plnění za plnění, tedy smlouva *innominátní*, ale nelze jedno plnění vyloučiti a zůstaviti ve smlouvě jen plnění druhé, jak by to bylo v důsledku dovolatelova názoru. Jestli právo obce, v dalším obsahu smlouvy ujednané, vykoupiti elektrárnu před uplynutím 50 t i l e t é l h ů t y jen pozměnou a rozvedením toho plnění, k němuž žalovaný jest povinen, a nedá se tedy od něho oddělit. Avšak přihlédne-li se k obsahu smlouvy v logičtějším uspořádání, lze dokonce shledati, že plnění žalovaného záleží právě v povinnosti trpěti tento výkup, a že bezplatné odevzdání elektrárny po 50 letech jest jen důsledkem práva výkupu, jehož cena odstupňována jest právě podle let tak, že pořád se zmenšuje, až do konce v 50 letech klesá na nulu. Smlouva pořádá věc takto: Čl. I. uděluje žalovanému právo na zřízení a provoz elektrárny. Čl. II. omezuje právo to na 50 let a praví, že po této lhůtě případně elektrárna obci a t a b e z p l a t n ě. Čl. III. stanoví, že obci přísluší právo v y k o u p i t i elektrárnu i před uplynutím této 50tileté lhůty. Již z tohoto »i« plyne, že i ono v čl. II. stanovené bezplatné odevzdání míní se jako výkup a spadá pod tento čl. III., nade vši pochybnost však to vychází z dalšího obsahu tohoto článku, jenž výkupní cenu pořadem let vždy o 2 a konečně o 3 procenta zmenšuje, takže, jak řečeno, v 50 letech klesá na nulu. V tomto smyslu není to nelogické, nazvat i nulu cenou výkupní, neboť je to jen správný výraz jejího postupného snižování. Článek praví totiž dále: Při výkupu zaplatí obec celý investovaný kapitál dle odst. VI. a VII. t. j. účtů o zřízení pokud se týče rozšíření elektrárny a to při výkupu do 5 let beze srážky, avšak při výkupu po 6. roce se srážkou 2 percent, po 7. roce se srážkou 4 percent, po 8. roce se srážkou 6 percent, a tak dále až: po 47. roce se srážkou 91 percent, po 48. roce se srážkou 94 percent, po 49. roce se srážkou 97 percent, kdežto po roku padesátém celá elektrárna — tak se praví do slova — do vlastnictví obce »připadá«, kterýž výraz značí, že elektrárnu odevzdati je bez výkupu a bez úplaty, věta to, jež je jen jiným výrazem posledního vynechaného článku škály, který by zněl: po 50. roce se srážkou 100 percent = 0. Článek II., pokud stanoví bezplatné odevzdání po 50 letech, je tedy zbytečný, vždyť se to ještě jednou a s motivací praví v čl. III. Smlouva má tedy smysl, jako by kratěji a logičtěji zněla: Čl. I. Žalovanému uděluje se právo na zřízení elektrárny, a provoz její nejdéle na 50 let. Čl. II. Obci přísluší však právo elektrárnu kdykoli před uplynutím této lhůty vykoupiti a to podle následující škály (následuje hořejší škála). Právo výkupu za cenu odstupňovanou podle let nebo-li povinnost žalovaného k odevzdání elektrárny za tu kterou cenu, jest tedy vzájemným plněním za udělení práva k jejímu zřízení a provozu, tvoří tedy samo předmět smlouvy a nelze tu mluvit o jakési smlouvě předchozí. Vzájemné plnění, k němuž žalovaný jest ze smlouvy povinen, bylo pouze odročeno a splatnost před uplynutím nejzazší lhůty 50 let závisí od vůle obce. Odročení plnění však není předběžnou smlouvou, nýbrž smlouvou o plnění. Vskutku také není třeba, by žalovaný s obcí teprve vyjednával, nějakou

trhovou smlouvu o elektrárnu uzavíral, nýbrž dle obsahu smlouvy vykoná obec své právo na výkup písemným oznámením (čl. III. odst. 2) tedy jednostanným prohlášením, a nemá tedy potřebu teprv souhlasu jeho; již její oznámení zakládá mu povinnost, elektrárnu jí odevzdati — ovšem proti zaplacení příslušné ceny dle škály. Druhá otázka jest, zda je smlouva pro žalovaného závazná. Žalovaný uplatňuje tu t. zv. doložku daných poměrů (*clausula rebus sic stantibus*), zakládaje námitku tu v podstatě na to, že smlouva uzavřena byla před světovou válkou, roku 1908, a tudíž v samozřejmém předpokladu, že tehdejší normální poměry pokračují, že budou podstatně tytéž i v době případného výkupu, že on by byl smlouvu uzavřít nemohl, kdyby byl věděl, že se poměry tak radikálně změní, jak se potom následkem světové války stalo, takže by při výkupu, kdyby cena počítána býti měla dle ustanovení smlouvy, obdržel jen nepatrný díl (^{1/13}) skutečné ceny, kterou elektrárna má a již v době před válkou měla. Odvolací soud připouští řečenou doložku toliko při smlouvě předchozí, žalovaný však vztahuje ji i na smlouvy hotové, a v tom mu dlužno dáti za pravdu, jeť to v souhlasu s názory nové doby a judikaturou, již od let ustálenou. Důvody, jež odvolací soud proti této judikatuře uplatňuje, nevydrží. Prý by tím byla ohrožena nabytá práva a tím i bezpečnost právního obchodu, nastal prý by zmatek, kdyby proti všem předválečným smlouvám tato doložka byla připuštěna. Ale obavy ty jsou nemístny. Dlužno především rozeznávati mezi smlouvou, již splněnou, a ještě nesplněnou. Na splněné smlouvy se doložka nevztahuje, neboť jí brání se strana právě proti nároku na plnění, by plnění nemusila, a z toho újma pro bezpečnost právního obchodu neplyne. Jeť celá řada námitek a obran, jež též účel sledují, jest tedy i obrana řečenou doložkou jen jednou z toho počtu, a musila by z téhož důvodu, jako jí, upírána býti oprávněnost i všem druhým, což je nemožné. V tom záleží právě vývoj práva, že pořád jemněji rozeznává a každé modernější tudíž více obran připouští, než ho starší připouštělo. A kde není zmodernisován zákon, tam aspoň modernisuje se jeho výklad, modernisuje se věda. A to je právě případ řečené doložky, která v praxi teprv hlavně za dob válečných nabyla významu. Než právo zná dokonce řadu případů, kde i splněná již smlouva může býti z obdobné příčiny jako při doložce t. j. pro nesplnění předpokladu zrušena, a přece nelze mluvit o nejistotě právního obchodu. Tak hned obrana pro zkrácení nad polovici ceny záleží v tom, že se strana v předpokládané hodnotě vzájemného plnění sklamala a proto zrušení smlouvy a vrácení plnění žádá. Dále sem patří většinou kondikce, najmě *causa data causa non secuta*. Než i kdyby obavy o bezpečnost právního obchodu byly místny, nestačí, neboť jest to požadavek vyšší spravedlnosti, by se ku změně poměrů, válkou vyvolané, přihlíželo, musíť všecko právo býti lidské, humaní, odpovídati lidskému cítění, nikoli urážeti je krutostí a bezohledností, k níž právnická schemata, do posledních svých důsledků praktikovaná, ovšem v konci konců vedou, zkrátka právo pozitivní musí býti podstatně v soulase s právem přirozeným, na němž sám zákon (§ 7 obč. zák.), jako na poslední útočiště v nouzi a tudíž jako na sám pramen všeho práva poukazuje, a jež není nic jiného, než příkaz obecného lidského svědomí. S tímto svědomím však nesouhlasí, by jedna strana na svůj prospěch a na škodu druhé strany vykořisťovala změny poměrů, válkou přivoděné změny, které se sama nenadála, a osobovala

si tedy prospěch, v jaký při uzavření smlouvy doufati nemohla, a uvalovala na druhou stranu újmu, kterou tato rovněž nijak předvídati s to nebyla. Jestliže tedy plnění vzájemně povinná následkem nepředvídaného převratu hospodářských poměrů ocitnou se v takovém nepoměru hodnot, s jakým za poměrů v čas uzavření smlouvy panovavších počítati se nemohlo, není strana, nepoměrem tím trpící, povinna smlouvu dodržeti — leda že by druhá ochotna byla, nepoměr vyrovnati. Tato doložka daných poměrů spočívá nejen na předpisech §§ 936, 1052 n. zn. a 901 ve spojení s § 863 obč. zák., o něž obyčejně opírána bývá, jak i žalovaný činí, nýbrž též, a to hlavně na ustanovení § 1389 ve spojení s §em 7 obč. zák., ač kdyby ani ničeho jiného nebylo, tento sám o sobě by stačil. Dle § 1389 obč. zák. smír, i když zněl všeobecně na všechna práva, mezi stranami sporná, nevztahuje se přece na práva taková, na něž strany mysliti nemohly. Tím jest vyslovena zásada, že smír potud nezavazuje, pokud ukládá straně oběti, jichž se při smíru nadíti nemohla, a tuto zásadu lze i dlužno vztáhnouti na každou smlouvu, to mocí § 7 obč. zák., neboť přiči se to právnímu citu, zvláště zásadě věrnosti a víry takové oběti straně ukládati. Tím odpadá otázka, zda tu není případ § 1447 obč. zák., t. j. zda splnění smlouvy neohrožuje žalovaného hospodářskou zkázou, jež dle dnešní praxe rovná se účinkem svým nemožnosti plnění, o níž předpis ten mluví. Ta otázka odpadá, ježto obrana z doložky rebus sic stantibus působí i v případě možnosti plnění. Arci nelze při ní mluviti o neplatnosti (nicotnosti) smlouvy a odvolávati se na § 879 obč. zák., že prý smlouva nebo nárok na její splnění přiči se dobrým mravům. Smlouva naprosto ne, neboť shodu její s dobrými mravy dlužno posuzovati dle doby jejího uzavření, tehdaž však, v roce 1908, nebylo na celé záležitosti ničeho mravně závadného. Žádost za splnění však jest jen tehdy a potud mravně závadná, když a pokud nárok právně nepřísluší. A o to se právě jedná, zda jest účinek doložky rebus sic stantibus po nastalé změně poměrů naprosto a vždy jen ten, že smlouva nezavazuje. To mínění je velmi rozšířeno a žalovaný stanovisko to zaujal. Nicméně dlužno uznati, že je východisko také jiné, že totiž smlouva zavazuje, ale jen pod tou podmínkou, že druhá strana přizpůsobí své vzájemné plnění požadavkům změněných poměrů, neboli, jak shora řečeno, že smlouva nezavazuje jen potud, pokud ukládá straně oběti, jichž se při ní nadíti nemohla, že tedy zavazuje, budou-li oběti ty vyváženy plněním druhé strany, od které tedy to závisí, chce-li smlouvu v účinnosti udržeti čili nic. A vskutku může případ míti se tak, že tohoto řešení nutně vyžaduje, nemá-li se zase druhé straně dítí křivda. A takovým případem jest případ tento. Smlouvu prostě rozvázati lze jen tehdy, když buď žádná strana ještě neplnila, nebo plnila-li jedna, když lze toto plnění restituovati tak, že všechno v předešlý stav uvedeno bude, jak to v obdobných případech §§ 1447, 877 a j. obč. zák. stanoví. V tomto případě však obec se své strany již splnila, žalovaný po 12 let práva mu od obce uděleného užíval, a tu se věc v předešlý stav uvéstí nedá. Následkem toho bylo by to křivdou vůči obci, kdyby nyní žalovaný svého vzájemného závazku byl sprostěn a obci právo na výkup bylo oduznáno. Žalovaný nedomáhá se tedy pouze svého práva, nýbrž jde dále za meze jeho, sahaje již do právní sféry obce. Patrně míní, že by právo obce na výkup minulo a on elektrárnu provozoval až do uplynutí 50 let. Ale to by zase bylo proti předpokladům obce, zase ona by plným právem mohla říci, že za

takových podmínek byla by smlouvu neuzavřela. Dlužno tedy věc podle intence zákonodárcovy, jež v § 7 obč. zák. došla výrazu, upraví se stejným ohledem na obě strany tak, jak by to zákonodárce sám bezpochyby učinil, kdyby mu k řešení předložena byla (§ 1 švýc. civ. zák.), tedy tak, aby to odpovídalo pocitu spravedlnosti, a tomu vyhovuje řešení, aby obci právo výkupu zůstalo, avšak za peníz, vypočtený sice se zřetelem na počet roků podle smluvní škály, ale ne na základě kapitálu při zřízení, pokud se týče rozšíření elektrárny skutečně investovaného, nýbrž na základě sumy, kterou elektrárna jako investiční kapitál představuje dnes, t. j. v čas dospělosti nároku na výkup, která nastává po písemném oznámení dle čl. III. odstavec druhý smlouvy uplynutím lhůty tamže stanovené. Dokonce možno vším právem říci, že je to jen obdoba § 934 obč. zák., dle něhož i u zkrácení nad polovici ceny může druhá strana zachovati smlouvu v platnosti, pak-li cenu na přiměřený peníz doplní. A obdoba předchází dokonce přirozené právo (§ 7 obč. zák.). Doložiti jen dlužno, že v čl. XIX. smlouvy obě strany, tedy také žalovaný vzdal se sice všech námitek proti platnosti a závaznosti smlouvy, zvláště pak námitky pro zkrácení nad polovici ceny, že však toto vzdání řečenému řešení nevadí. Neboť co se týče námitek proti závaznosti smlouvy, jest toto vzdání se pro svou všeobecnost a neurčitost, ježto námitky ty nespecializuje, již podle § 937 obč. zák. bez účinku, a mimo to nevztahuje se dle hořejšího výkladu § 1389 obč. zák. na takové námitky, na něž strany mysliti nemohly, a to jsou právě námitky, klíčící ve změně poměrů, nastalé světovou válkou. Co však se týče námitek pro zkrácení nad polovici ceny, tedy tuto žalovaný, ač ji uplatňuje, ovšem uplatňovati oprávněn není a také by mu nepomohlo, protože tu by se poměr cen posuzoval podle doby, kdy smlouva uzavřena byla (§ 934 obč. zák.), tedy dle roku 1908, a tu bylo vše v pořádku. Ale obrana z doložky *rebus sic stantibus* je jiná než námitka pro zkrácení nad polovici, má jiný základ, spočívající na nepředvídatelné změny hospodářských poměrů, po smlouvě nastalé, a tím přivoděné změně hodnot obou plnění, kdežto při zkrácení nad polovici k žádné napotomní změně se nehledí a hodnoty se posuzují dle doby smlouvy. Konečně sluší také připomenouti, že obranu z doložky *rebus sic stantibus* samozřejmě nelze odrážeti poukazem na paritu 1 K rak. uh. = 1 Kč (§ 6 zák. ze dne 10. dubna 1919, čís. 187 sb. z. a n.), jak to první stolice činí, neboť tak by obrana ta učiněna byla illusorní, ježto replika řečenou paritou je na snadě vždy. Odvolávati se na tuto paritu je na místě jen, když jde pouze o splnění peněžitého závazku, jak zákon ten předpokládá, zde však jde o hodnotu elektrárny, kterou žalovaný odevzdati má, a jest otázkou, jaká úplata za ni přísluší, zda pouze suma ve smlouvě předurčená čili — a to je právě předmětem obrany — jiná, vyšší, změnčným poměrům odpovídající. Teprv kdyby se uznalo, že obrana místa nemá a že tedy žalovaný povinen jest odevzdati elektrárnu za cenu smluvní, bylo by odvolání na paritu na místě, kdyby žalovaný snad žádal smluvní sumu v kursu vyšším, v kursu bývalé koruny rak. uh., jež měla před zavedením měny československé. Takto by tedy řízení bylo neúplné, protože nebylo zjištěno, jak se hodnota plnění válkou změnila a co tedy výkupné činiti má, i musily by rozsudky nižších stolic býti zrušeny. Avšak na to nedojde. Dle § 1062 obč. zák. má kupitel cenu kupní zaplatiti s převzetím věci, sice je

prodávatel oprávněn odevzdání věci odepřít, jinými slovy, není-li jedno z obou plnění smlouvou odročeno, vázáno na lhůtu, musí se plnění dít z obou stran současně, z ruky do ruky. A ve smlouvě, o niž jde, není žádné lhůty pro splacení výkupného, musí tedy býti složeno současně s odevzdáním, žaloba tedy měla zníti, aby žalovaný uznán byl povinným elektrárnu obci odevzdati proti zaplacení výkupného tím a tím penízem. Jen tak bude vyhověno předpisu § 1062 obč. zák., neboť jen tak je žalovanému právo tímto předpisem udělené, neplniti, leč proti vzájemnému splnění, ustanoveními §§ 8 a 25 odstavce druhý ex. ř. zajištěno. Žalobní prosba zní však na odevzdání elektrárny a o zaplacení výkupného se nestará. Žalující pouze prohlašuje v žalobě, že zaplatí hotově veškeré »dokazatelné« a úmluvám odpovídající náklady s příslušnou 11proc. srážkou. To je naprosto neurčité a zůstavovalo by sporem dvěře dokořán otevřeny, i kdyby to do žalobního žádání pojato bylo, kdežto spor má býti rozřešen pro obě strany definitivně, a musí tedy obě vzájemná plnění udávati přesně, výkupné tedy určitým číselným penízem. Prohlášení ochoty k plnění dle § 1052 obč. zák. zde nestačí, leda by žalobkyně byla žalovanému příslušnou sumu nabídla a on to odmítl. A tento nedostatek žalobního žádání žalovaný vytýkal a jest opačné tvrzení odvolacího soudu v odporu se spisy. Pro tento nedostatek musila žaloba zamítnuta býti pro tentokráte, neboť uplatňuje pouze právo na odevzdání elektrárny bez vzájemného plnění, bez něhož nároku toho nemá.

Čís. 1681.

Ustanovení § 32 zákona o ochraně nájemců ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., vztahuje se na všechny budovy, podrobené stavební a dozorčí příslušnosti železničních úřadů bez rozdílu, jakým účelům slouží.

(Rozh. ze dne 17. května 1922, Rv I 446/22.)

Železniční správa vypověděla zaměstnance ve výslužbě z bytu, jež dosavad obýval v domě, náležejícím železnici. Vypovězený namítal hlavně, že dům, z něhož byl vypovězen, podléhá předpisům zákona o ochraně nájemců. Výpověď byla uchována v platnosti s o u d y v š e c h t ř í s t o l i c. N e j v y š š í m s o u d e m z t ě c h t o

d ů v o d ů:

Názor dovolatelův, že ustanovení § 32 zákona o ochraně nájemců ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., se vztahuje pouze na budovy železniční správy, jichž z důvodů bezpečnostních nezbytně jest zapotřebí přímo pro provoz dráhy, a že se proto nevztahuje na dům, jenž jest drahou používán k účelům kancelářským a jako budova obytná pro její zřízence, jest zřejmě nesprávným. To vysvítá nejen ze znění zákona, jenž vyjímá ze své působnosti domy a objekty, podrobené stavební a dozorčí příslušnosti železničních úřadů, nerozeznáváje, jakým účelům slouží, nýbrž i z důvodů, jež vedly zákonodárce k tomuto opatření. Bylo účinně právě proto, by bylo vyhověno stížnostem železniční správy, že trpí nedostatkem skladištních místností a že nemůže zaměstnance vhodně