

D ů v o d y:

Třeba zákon vyjadřoval se tak, že »nabyvateli« není dovoleno pozemky nabyté na základě zákona o zajištění půdy drobným pachtýřům bez svolení Státního pozemkového úřadu zciziti, dlužno to přece vztahovati i na případ, kdy se zcizení děje exekuční dražbou, ježto i tu se zcizuje jménem a na účet nabyvatele, což se rovná tomu, jakoby zcizoval on sám. Zákon se jen poněkud úzce vyjádřil, čehož příčinou byl podnět zákona (occasio legis), že totiž, jak motivy dí, došly zprávy, že mnozí nabyvatelé chtějí se pozemků zbaviti, ale beze vší pochyby obmýšlel zameziti zcizení jakékoli, neboť jen to se shoduje s účelem pozemkové reformy. Od toho však je právě t. zv. rozšiřující (extensivní) výklad, by úzký výraz zákona uvedl v souhlas s jeho nepochybným a nepopíratelným úmyslem. V duchu zákona nelze tedy do 10 let zcizení bez příslušného svolení povolití, sice by zákon, kdyby se vykládal tak úzce, jak tomu chce stížnost, mohl býti valem obcházen, exekuční zcizení totiž mohlo by se prováděti pro pohledávky předstírané právě jen za tím účelem, aby zcizení bylo přes zákaz docíleno, nebo nabyvatel mohl by prostě se vypůjčiti a neplatiti, jen aby exekuční prodej a tím nabytí třetí osobě ve srozumění s ním jednající umožnil a pod., vůbec rozmanitým způsobem by bylo lze úmysl zákona mařiti. Věřitelům nabyvatele se tímto rozšiřujícím výkladem zákona újma neděje, neboť když omezení dispozice nabyvatele je zároveň s vkladem jeho práva vlastnického v knihách poznamenáno, všichni od prvopočátku musili s tím počítati, že do 10 let nebudou moci exekuční dražbu vésti.

Čís. 6039.

Vada podle §u 496 čís. 3 c. ř. s. má v dovolacím řízení význam pouze s hlediska dovolacího důvodu čís. 4 §u 503 c. ř. s., nikoliv onoho podle čís. 2 §u 503 c. ř. s.

Byl-li dán zaměstnavatelem zaměstnanci původně bezplatný byt s tím, by dohlížel v noci na obchodní místnosti zaměstnavatelovy, nelze v tom, že zaměstnavatel napotom vzhledem k tomu, že zaměstnanci byl kolektivní smlouvou značně zvýšen plat, určil zaměstnanci, by platil z bytu jistou úplatu, spatřovati uzavření nájemní smlouvy mezi stranami. Lhostejno, že napotom byla úplata pojata do činžovního přiznání.

(Rozh. ze dne 18. května 1926, Rv I 668/26.)

Žalovaný byl úředníkem žalující firmy a obýval byt v jejím domě. Propustivši žalovaného, domáhala se žalobkyně na něm vyklizení bytu, tvrdíc, že šlo o byt služební. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby. Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Dovolateli, jenž vytýká odvolacímu řízení neúplnost a odvolacímu rozsudku protispisovost, jakož i nesprávné posouzení právní, jest odvolací řízení neúplným, poněvadž v něm nebyla vzata na přetřes otázka, zda sporný byt je v úřední budově jediným, zřízencem žalující firmy použitelným bytem, kterémužto zřízenci mohl by býti svěřen dohled nad domem a kancelářskými místnostmi. Dovolatel míní, že jen kdyby tomu bylo skutečně tak, mohlo by býti uznáno, že je tohoto bytu zapotřebí pro úředníka pověřeného oním dohledem. Nejde tím o dovolací důvod podle č. 2 §u 503 c. ř. s. Vada, kterou má dovolatel na mysli, uvedena jest v §u 496 čís. 3 c. ř. s., ta však nemůže býti ztotožňována s vadou uvedenou v §u 496 čís. 2 c. ř. s. (srovnej v §u 496 č. 3 c. ř. s. slova »zdají o d v o l a c í m u s o u d u rozhodnými«), totiž s vadou spočívající v tom, že řízení prvě stolice zůstalo neúplným ohledně okolností, které již v prvě stolici dle právního stanoviska prvého soudce byly závažné pro rozsouzení rozepře. Vada podle §u 496 čís. 3 c. ř. s. má svůj původ výhradně v nesprávném posouzení právním prvého soudu, zjištěném odvolacím soudem, kteréžto nesprávné posouzení právní způsobilo, že věc nebyla probrána tak, jak toho vyžadovala věc při jejím správném posouzení právním. Má tedy tato vada v dovolacím řízení význam jedině s hlediska dovolacího důvodu podle čís. 4 §u 503 c. ř. s., nikoli onoho podle čís. 2 §u 503 c. ř. s.

Pokud jde o dovolací důvod nesprávného posouzení právního, sluší uvážiti, že podle §u 1092 obč. zák. smlouvy nájemní i pachtovní »uzavírají se na týž způsob jako kupní smlouvy«, že jsou tedy smlouvami konsensuálními, tedy že i ony jsou prohlášenou shodou vůle dvou, nebo více osob, kterou jsou určovány právní účinky pro tyto, nebo také pro třetí osoby (§§ 881, 1422 obč. zák.). Podle §u 1094 obč. zák. uskutečňuje se nájemní smlouva, jakmile se strany dohodnou o nájemním předmětu a o výši činže. Dovolatel spatřující nesprávné posouzení právní v tom, že odvolací soud usoudil, že sporný byt byl dovolatelovým bytem služebním, míní, že se nájemní smlouva se žalobkyní uskutečnila v době, když uzavřena byla kolektivní smlouva a kdy mu řečený byt už nebyl ponechán bezplatně, nýbrž bylo mu z něho platiti 50 Kč měsíčně, což žalující firma jako jeho zaměstnavatelka odůvodnila zvýšením jeho služného a že mu od té doby nemůže býti ponechán řečený byt jako přídavek k jeho služnému, poněvadž by to bylo příliš velké dávání přednosti před ostatními jejími zaměstnanci. Tvrdí tedy dovolatel, že nájemní smlouva uzavřena byla způsobem v §u 863 obč. zák. uvedeným, a že tomu bylo skutečně tak, toho dalším dokladem jest mu okolnost, že od té doby byl sporný byt v činžovních přiznáních uváděn s činží 600 Kč a nikoli, jako před tím, jako naturální byt, při čemž jest mu závažno, že činžovní přiznání je podepsáno žalobkyní firmovně, že v něm tedy dlužno spatřovati právně závazné prohlášení žalobkyně, že naturální byt stal se nájemným, jakož i že žalobkyně přijala od něho po dvakráte činží 50 Kč, dokonce i tehda, když už byl z jejích služeb propuštěn a že v potvrzence ze dne 3. února 1925 uvedla přijatý peníz jako »nájemné«. Dovolateli nelze dáti za

pravdu. Podle §u 914 obč. zák. nesmí se lpěti při výkladu smluv na doslovném smyslu výrazu, nýbrž vypátrati jest úmysl stran a smlouvu tak vyložiti, jak to odpovídá zvykům poctivého obchodu. Zákon, jenž nahlíží na nájemní smlouvu jako na »koupí užívání« (§ 1094 obč. zák.: »der Gebrauch der Sache für g e k a u f t anzusehen«), nepodceňuje nikterak h o s p o d á ř s k o u funkci nájmu, stavě (jako u kupu § 1053 obč. zák.) majetkovou hodnotu proti majetkové hodnotě. Tím se právě nájemní smlouva rozlišuje od jiných p o d o b n ý c h právních jednání. Smlouvu sluší splniti tak, jak se jí rozumí podle zákonitě projeveného úmyslu stran a podle zvyklostí poctivého obchodu (§ 1413 obč. zák.). Ve stopách těchto úvah dlužno poznati, že když byl, jakž bylo zjištěno, žalobkyní dán žalovanému při nastoupení jeho služby v době, kdy měl pouze 400 Kč měsíčně, naturální byt s povinností, by dohlížel na obchodní místnosti žalobčiny při nahodilých událostech v noci, úplně b e z p l a t n ě a že když žalovanému v důsledku kolektivní smlouvy služné bylo zvýšeno na 925 Kč měsíčně, tedy více než dvakrát, že z této příčiny, ale se zachováním dosavadních jeho povinností, bylo žalobkyní rozhodnuto, aby od té doby doplácel na byt 50 Kč měsíčně, tímto p l a c e n í m nebyla uzavřena mezi stranami ohledně sporného bytu nájemní smlouva, neboť opačný výklad tohoto právního jednání přičil by se zvyklostem obchodního styku a byl by také naprostým přezíráním hospodářské funkce tohoto jednání, která se v tomto případě projevovala tím, že žalobkyni nešlo o to, by se jí za řečený byt dostalo n á j m e m přiměřené úplaty, nýbrž šlo jí o to, by v budově s obchodními místnostmi dále bydlil dozorčími povinnostmi vybavený zřízenec, osoba její důvěry a by se mu bytu dostalo jenom za konání těchto povinností. Placení 50 Kč mělo při dvojnásobně kolektivní smlouvou zvýšeném služném dovolatelově vedle normální stránky (aby jiní zaměstnanci nepovažovali to za příliš veliké dávání přednosti dovolateli) jenom ten význam, že za nově utvořených poměrů naturální byt nemohl býti považován za neodůvodněné další zvyšování dovolateleva služného, kolektivní smlouvou tak příznivě utvářeného. Když tedy odvolací soud zjistil za tohoto stavu, že žalobkyně neměla úmyslu uzavřítí s dovolatelem ohledně sporného bytu nájemní smlouvu — ovšem odvolací soud skryl toto zjištění do svých důvodů — je správným jeho právní závěr, že sporný byt zůstal naturálním (služebním) bytem a že právo ku používání tohoto bytu zaniklo dovolateli skončením jeho služebního poměru. Odvolací soud jinak posoudil také správně, jaký význam sluší přiřkládati činžovnímu přiznání. Odvolací soud v tomto směru uvedl: Ani přiznání výnosu nájemného, ani okolnosti, že byt žalovaného až do roku 1920 byl označen jako byt naturální, nelze přiznati významu, že by tím byl dán průkaz k založení nájemního poměru mezi stranami. Projevy žalobkyniny byly v něm určeny úřadu daně vyměřujícímu, nebyly však určeny dovolateli jako smluvníku.

Čís. 6040.

Žaloba o určení nároku jest zásadně vyloučena tam, kde je možna žaloba na jeho plnění, leč že by měl žalobce pro takový mimořádný,