

ným rozporem s hlediska dovolacích důvodů § 503 č. 2 a 3 c. ř. s. Pokud konečně odvolací soud ukazuje na to, že žalovaná ve svém obchodě dosahuje obrátu 60.000 až 80.000 Kč, nelze nechat nepovšimnuto, že přesto čistý výtěžek z podniku činil podle platebního rozkazu berní správy v L. jen 13.000 Kč. Bylo proto dovolání vyhověno.

### Čís. 16497.

**Pronajímatel není oprávněn jednostranně upravovati podmínky nájmu a nemůže k takovéto jednostranné úpravě nájemního poměru dojíti pouze tím, že nájemce v nájemním poměru pokračoval, nebo že na jednostranné prohlášení pronajímatelovo neodpověděl buď vůbec, nebo opožděně.**

**Nejde ani o mimosoudní výpověď (§ 565 c. ř. s.), ani o závaznou novou úpravu (zrušení nebo změnu) dosavadního nájemního poměru, zejména v příčině výpovědní lhůty, nýbrž o novou nabídku (§§ 861, 862 obč. zák.), spojil-li pronajímatel s prohlášením o výpovědi návrh na pokračování v nájemní smlouvě za změněných podmínek.**

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1937, Rv I 2433/37.)

Žalobkyně, majitelka domu č. p. 649 v L., zaslala jak ředitelství pošt a telegrafů v P., tak finanční prokuratuře v P. dopis ze dne 2. března 1937, jímž vypověděla Čs. státu dvě místnosti v přízemí s příslušenstvím na čtvrt roku ke dni 30. června 1937 s vyzváním, aby byl nájemní předmět vyklizen nejpozději do dne 14. července 1937 o 12. hod. polední. Proti uvedené mimosoudní výpovědi podala poštovní správa u soudu námítky, v nichž mimo jiné uvedla, že výpověď není přípustná, ježto poštovní správa najala vypovídané místnosti nájemní smlouvou ze dne 27. července 1906 a podle ustanovení § 5 řečené smlouvy, která byla vložena do pozemkové knihy, se nájemní smlouva mlčky prodlužuje na další rok za těchže podmínek, jestliže nebyl nájem některým ze smluvců půl roku před dobou určenou v § 1 vypověděn. Z toho jest patrné, že není přípustná čtvrtletní výpověď, jak ji dala vypovídající žalobkyně, nýbrž jen půlletní výpověď, a to půl roku před koncem lhůty stanovené v § 1 nájemní smlouvy. Ježto nájemní poměr, o nějž jde, trvá již od roku 1906, vztahují se na vypovídanou poštovní správu předpisy zákona o ochraně nájemníků. Měla tedy vypovídající podle uvedeného zákona žádati o soudní svolení k výpovědi. Doporučenými dopisy pronajímatele ze dne 26. a 27. října 1920 nebyla nájemní smlouva vůbec zrušena, nýbrž se jednalo se žalovaným o zvýšení nájemného, což bylo povoleno, a pokračovalo se poté v nájmu na podkladě smlouvy ze dne 27. července 1906. Soud první stolice ponechal výpověď v účinnosti. Odvolací soud zrušil výpověď jako neúčinnou. Důvody: Sporná je toliko otázka, zda měla býti v souzeném případě dána výpověď čtvrtletní, či pololetní. Nájemní poměr, o nějž tu jde, se totiž opírá o nájemní smlouvu, která byla uzavřena dne 27. července 1906 mezi Františkem H. a tehdejším rakouským poštovním

erárem a v níž bylo potom pokračováno až do doby dané výpovědi resp. do doby sporu. Není pochybnosti, že v uvedené smlouvě, a to v § 5 bylo výslovně smlouveno, že výpověď je pololetní. Smlouva byla totiž uzavřena s výhradou pololetní výpovědi až do konce dubna 1911 a kdyby nebyla smlouva vypověděna, měla se nájemní smlouva prodlužovati vždy o další rok, a kdyby byla opominuta pololetní výpověď, mělo se v ní pokračovati vždy další rok za dosavadních podmínek, až bude jedním ze smluvců vypověděna. Žalobkyně se odvolávala na dopisy ze dne 26. a 27. října 1920, podle nichž prý vypověděla žalované poštovní správě pronajaté místnosti. V uvedených dopisech jest výslovně uvedeno, že se v nájemním poměru bude pokračovati samozřejmě na základě zákona o ochraně nájemníků. Z toho žalobkyně vyzvozuje, že jest nyní oprávněna k tříměsíční výpovědi, poněvadž to jest všeobecná výpovědní lhůta. Nájemné bylo smlouveno také ve čtvrtletních splátkách. Naskytá se tudíž otázka, do jaké míry nastala uvedenými dopisy změna ve výpovědní lhůtě. V té příčině jest poukázati na § 1116 obč. zák., jenž klade důraz na ujednání o výpovědní lhůtě. Není pochybnosti, že dopisem ze dne 26. října 1920 byla spolusmluvci učiněna nabídka ve smyslu §§ 861, 862 obč. zák. Ve sporu samém nebylo však dokázáno, že žalovaný stát přistoupil k návrhu obsaženému v dotčeném dopise z 26. října 1920. Rovněž pro domněnku souhlasu mlčky není tu podmínek. Proto se odvolací soud nemusí zabývatí otázkou, zda se prohlášení žalovaného, že výpověď nájemní smlouvy nebere na vědomí, kteréžto prohlášení se stalo mnohem později, vztahuje na onu výpověď, či nikoli. Podle názoru odvolacího soudu nedošlo ke smlouvě o změnu výpovědní lhůty. Při tom jest ukázati ještě na to, že vyhláška zemského presidenta o výpovědních lhůtách č. 119/1934 Sb. n. s. v § 1 výslovně uvádí, že mají platiti především sjednané výpovědní lhůty. Konstrukce, že se nájemní smlouva jeví vypověděnou, neodpovídá ani zásadě § 569 c. ř. s. Na smlouvu je hleděti jako na pokračování, a to jako na pokračování za původních smluvených podmínek. Podle toho měla však žalovaná dostati pololetní výpověď a poněvadž se tak nestalo, musil býti vydaný rozsudek ve smyslu § 572 c. ř. s. změněn tak, jak shora uvedeno.

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

#### D ů v o d y:

Těžiště sporu je v řešení otázky, zda lze v dopisech žalobkyně a Adolfa K. ze dne 26. a 27. října 1920 spatřovati mimosoudní výpověď podle § 565 c. ř. s., kterou se stala neúčinnou nájemní smlouva ze dne 27. července 1906, neboť jen tehdy by byla žalobkyně oprávněna dáti žalovanému výpověď v z á k o n n é l h ů t ě, kdežto jinak by byla vázána s m l o u v e n o u výpovědní lhůtou půlroční. Právním usoudil odvolací soud, že v dotčených dopisech nelze spatřovati výpověď, jakou má na mysli § 565 c. ř. s. Úmyslem dotčeného prohlášení žalobkyně nebylo totiž z r u š e n í nájemního poměru se žalovaným (§ 560, odst. 1, c. ř. s., § 1116 obč. zák.), nýbrž p o k r a č o v á n í v n ě m z a j i n ý c h

podmínek. Ten úmysl vyplývá jasně z doslovu řečených dopisů, v nichž pronajimatelé sice prohlásili, že vypovídají půlročně nájemní smlouvu ze dne 27. července 1906, v nichž však současně dodávají, že samozřejmě bude v nájemním poměru pokračováno podle zákona o ochraně nájemníků.

Pronajimatelé spojili s výpovědí návrh na pokračování v nájemním poměru za změněných podmínek a v tom návrhu je spatřovati nabídku ve smyslu §§ 861, 862 obč. zák.; teprve přijetím této nabídky bylo by došlo k nové úpravě nájemního poměru obě strany zavazujícího (§ 861 obč. zák.). Že z toho stanoviska vycházeli také pronajimatelé, je patrné z toho, že v uvedených dopisech žádají, aby ředitelství pošt a telegrafů vzalo jejich prohlášení na vědomí a je potvrdilo; toho by nebylo třeba, kdyby šlo jediné o výpověď, která jest jednostranným projevem vypovídajícího.

Nelze proto v onom prohlášení pronajimatelů spatřovati výpověď ve smyslu § 565 c. ř. s., proti které by bylo třeba podati u soudu námitky podle § 566 c. ř. s., a nebyla proto dotčeným prohlášením zrušena a nepozbyla účinnosti nájemní smlouva ze dne 27. července 1906, v níž smluvci dojednali mimo jiné půlroční výpovědní lhůtu. Právem poukazuje žalovaná strana na to, že by při právním posouzení, z něhož vychází žalobkyně, nebylo mezi smluvci po zrušení nájemní smlouvy ze dne 27. července 1906 vůbec žádného nájemního poměru, neboť pronajimatel není oprávněn, aby jednostranně upravoval podmínky nájmu. I když žalovaný po obdržení dopisů ze dne 26. a 27. října 1920 v nájemním poměru pokračoval, nemůže z toho žalobkyně nic vyvozovati ve svůj prospěch, neboť smlouva ze dne 27. července 1906 byla ministerstvem obchodu schválena a k nové úpravě nájemního poměru nemohlo proto dojíti tím, že ředitelství pošt a telegrafů v P. na dopisy ze dne 26. a 27. října 1920 neodpovědělo vůbec nebo opožděně.

### Čís. 16498.

**Náležitosti odpůrcí žaloby podané k provedení odporu odkázanému na pořad práva.**

Předpis § 233 ex. ř. platí pro všechny žaloby podané k vyřízení odporu vzneseného při rozvrhovém roku a odkázaného na pořad práva, tudíž i pro odpůrcí žalobu odporovou.

Odpůrcí žaloba, již se provádí jen odpor vznesený při rozvrhovém roku, nemusí vyhovovati ustanovení § 13 odp. ř., jinak platnému pro odpůrcí žaloby, a není ani potřebí, aby zněla na neúčinnost zástavního práva a pohledávky žalovaného odpůrce vůči odporujícímu věřiteli. Relativní účinek úspěšné odpůrcí žaloby odporové se týká jen otázky, komu, a jakou částkou má býti odporem dotčená část rozdělované podstaty vyplacena, a tu otázku musí podle § 233 ex. ř. řešiti sporný soudce, byť i nebylo žádosti za to.

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1937, Rv II 669/37.)