

Čís. 12586.

Brání-li se nájemce proti žalobě pronajímatele o zrušení nájemní smlouvy a o vyklizení nájemního předmětu, ježto nájemce nezaplatil včas činži, námitkou, že má nárok na úplnou slevu činže, ježto předmět nájmu byl zcela neupotřebitelný, neplatí předpisy §§ 391, třetí odstavec, a 392 c. ř. s., nýbrž platí v neztenčené míře ustanovení § 1439 obč. zák., že mezi pravou a nepravou (likvidní a nelikvidní) pohledávkou není započtení možné.

(Rozh. ze dne 5. května 1933, Rv I 725/33.)

Pronajímatel žaloval nájemce o vyklizení najatého předmětu, ježto nájemce nezaplatil po dvakráte činži. Žalovaný namítl, že má nárok na úplnou slevu činže, ježto předmět nájmu jest zcela neupotřebitelný. Oba nižší soudy uznaly podle žaloby, odvolací soud z těchto důvodů: Nesprávné právní posouzení spatřuje žalovaný v tom, že prvý soud nevyhověl jeho námitkám, že má nárok na úplnou slevu činže, ježto předmět nájmu jest ve stavu zcela neupotřebitelném a neuznal započtení namítaných vzájemných pohledávek na pohledávku nájemného. Soud prvé stolice zjistil, že žalovaný nezaplatil splátky činže po 5.000 Kč dospělé dne 1. července a 1. října 1932. Žalovaný má předmět nájmu dále v užívání a mohl by proto podle § 1096 obč. zák. býti sprostěn placení činže jen, pokud jest předmět nájmu neupotřebitelný. Nelze ho však zcela sprostiti placení činže, splatné dne 1. července a 1. října 1932, používá-li dále předmětu nájmu.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Předpisy §§ 188 a 391 c. ř. s. platí jen pro případ, že byla pohledávka zažalována a že proti zažalované pohledávce byla k započtení namítána vzájemná pohledávka. To je zřejmé ze slov § 391 třetí odstavec: »Jestliže žalovaný namítal pohledávku vzájemnou, která s pohledávkou v žalobě vymáhanou...« Je tedy jen pro tento případ podle §§ 391 odstavec třetí a 392 c. ř. s. odstraněn požadavek likvidity vzájemné pohledávky. Žalobci se však nedomáhají žádné pohledávky, nýbrž zrušení nájemní smlouvy a vyklizení nájemného předmětu a žalovaný nenamítá proti tomuto žalobnímu nároku svou vzájemnou pohledávku na náhradu škody, což by pro nedostatek stejnorodosti obou nároků ani nemohl učiniti, nýbrž odporuje svou námitkou předpokladu žalobního nároku, že nezaplatil v čas činži. V tomto případě tedy neplatí předpisy §§ 391 třetí odstavec a 392 c. ř. s., nýbrž platí v neztenčené míře ustanovení § 1439 obč. zák. že mezi pravou a nepravou, to jest mezi likvidní a nelikvidní pohledávkou není započtení možné. Není sporu o tom, že žalovaný nezaplatil činži splatnou dne 1. července a 1. října 1932, jeho vzájemná pohledávka jest však sporná a započtení není možné. Toto posouzení hovoří také povaze věci, která vyžaduje rychlé vyřešení otázky, je-li žalovaný povinen nájemní předmět vykliditi.