

čováním v nájmu p o z c i z e n í proměňuje v nájemní smlouvu na neurčitý čas s výpovědním právem oběma stranám stejnoměrně příslušejícím, a že i nájemník má právo po zcizení nájemního předmětu dáti řádnou výpověď nehledíc k tomu, zdali bylo smluveno s dřívějším pronajímatelem delší trvání nájemního poměru, leč by bylo dokázáno, že novou úpravou nájemní smlouvy nájemník souhlasil s tím, by na místě zcizitele vstoupil kupitel do smluvního poměru (rozh. čís. 4285 a 5986 sb. n. s.). Odvolací soud kromě otázky, zda smlouva nájemní jest nevypověditelná pro obě smluvní strany, či jen pro pronajímatele, vše ostatní považoval za nerozhodné. Prvý soud dospěl sice na základě zjištěných okolností též k závěru, že žalobce dal mlčky (§ 863 obč. zák.) najevo souhlas s tím, že chce i se žalovanými pokračovati ve smlouvě uzavřené s předchůdci ve vlastnictví domu na dobu deseti roků, a že tu je tudíž souhlasná vůle, podle které obě smluvní strany jsou vázány původním desetiletým poměrem nájemním. To však žalovaní v námitkách neuváděli, nýbrž přednesli teprve při ústním jednání dne 23. ledna 1933, »že také žalobce souhlasil, by žalovaní práva a povinnosti nájemní smlouvy na sebe převzali, a to tím, že nájemní předmět dále držel a ujednanou činži dále platil«. K této námitce jako opožděné nesměl však soud podle § 571 třetí odstavec c. ř. s. přihlížeti, takže jeho závěr, že žalobce konkludentními činy dal najevo, že souhlasí, aby na místě Anny H-ové vstoupili žalovaní do nájemního poměru jako smluvní strana, vybočuje z rámce námitek. K námitkám svrchu pod 2.) a 3.) uvedeným, nelze přihlížeti již proto, že žalovaní vůbec neuvedli k č. 2.), které náležitosti §§ 565 a 562 c. ř. s. výpovědi se nedostávají, a k čís. 3.) rovněž neuvedli, proč výpovědní lhůta neodpovídala zákonným předpisům a proč by musila býti dána výpověď čtvrtletní. Pouhé všeobecné rčení, »že výpověď neodpovídala zákonným předpisům« nepostačuje k opodstatnění námítka, byť se týkala jen formální stránky výpovědi.

Čís. 13005.

Dohodli-li se manželé, z nichž každý měl nárok na užívání ideální polovice domu, při zrušení manželského společenství, že se manželka z domu odstěhuje a přenechá své užívací právo k ideální polovici manželovi za určitou úplatu, jest na poměr mezi manžely použití nikoliv předpisů o smlouvě nájemní (§§ 1090 a násl. obč. zák.), nýbrž obdobně předpisů »o právech podílníků ve společné věci« a o právech a povinnostech co do užitků a břemen (§§ 839 a 840 obč. zák.).

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1933, Rv I 1917/33.)

Výpověď danou Marií N-ovou Františku N-ovi z bytu ponechal procesní soud první stolice v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu první stolice, by, doplně řízení, znovu rozhodl.

D ů v o d y:

Všeobecně jest předeslati toho: Podle zásady projednací platné v řízení sporném stačí, přednese-li strana s k u t k o v é o k o l n o s t i, na nichž zakládá svůj nárok nebo svou obranu (§§ 178 a 179 c. ř. s.). Není třeba, by strana tvrzené skutečnosti i po právní stránce zhodnotila. Právní názor strany jest v tom směru nerozhodný, protože náleží výhradně soudu, by skutkový přednes podřadil příslušnému zákonnému předpisu a právní předpis vyložil, aby věc po právní stránce posoudil. Jest tedy pro rozhodnutí svoru bezvýznamné, jak strana smlouvu nebo právní poměr právnicky posuzovala. V souzeném případě přednesl vypovídáný (žalovaný) v námitkách proti soudní výpovědi z bytu p o s k u t k o v é stránce, že vypovídající (žalobkyně) jest jeho dřívější manželkou, že manželství bylo po dobrovolném rozvodu rozloučeno, že rozvodu předcházela dohoda o všech majetkových poměrech a že v dohodě ze dne 19. listopadu 1929 bylo mezi stranami ujednáno, že se vzdávají čekatelského práva k vile ve prospěch svých dvou dětí, že si vyhradzují toliko u ž í v á n í nemovitosti do své smrti, že se navždy rozejdou, že žalobkyně vilu pro vždy opustí a že pronajímá místnosti »jí připadající« žalovanému za roční nájemné 5300 Kč, splatné v obvyklých čtvrtletních lhůtách a že odchod manželčin z vily byl bezvýhradnou podmínkou dohody a následujícího dobrovolného rozvodu a pak rozluky. Tento přednes v příčině místností manželce »připadajících« vysvětlil žalovaný při ústním jednání blíže v ten smysl, že mu žalovaná pronajala »svoji polovici« místností za roční nájemné 5300 Kč. K tomuto vysvětlení byl žalovaný oprávněn, neboť tím nevybočil z mezi písemných námitek. Z tohoto přednesu vyvodil si žalovaný p o p r á v n í stránce závěr, že šlo o pronájem navždy, že se žalobkyně pro vždy vzdala práva na výpověď a že tedy není oprávněna pevně uzavřenou dohodou jednostranně výpovědi zrušiti. První soud, vycházející rovněž z názoru, že jde o poměr nájemní, obíral se jen otázkou, zda se vypovídající vzdala pro vždy práva k výpovědi, a došel ke skutkovému závěru, že nikoli. Odvolací soud učinil sice náběh k jinému právnímu posouzení sporného poměru větou, v níž se zmiňuje o tom, zda bylo mezi stranami jednou pro vždy ujednáno přenechání užívacího práva — ale náběh ten zase opustil, mluvě pak zase jen o nájmu na neurčitou dobu, o lhůtě výpovědní a o nedostatku důkazu vzdání se výpovědního práva navždy. I obě strany vycházely za sporu z náruru, že mezi nimi jde o poměr nájemní. Žalovaný sice v dovolacím spisu vytýká nižším soudům, že, vycházejíce z nesprávného p r á v n í h o stanoviska, nepřihlížely k obsahu námitek, ale správný právní názor blíže nevyložil, patrně si ani neuvědomiv, jaký právní závěr z jeho námitek najevo jde. Jsou-li pravdivá skutková tvrzení žalovaného v námitkách, zejména o tom, že strany, hledíce k zamýšlenému souhlasnému rozvodu a potom následující rozluce, upravily trvale své majetkové poměry způsobem v námitkách tvrzeným, což nižšími soudy v důsledku jejich právního názoru nebylo zjišťováno, ač o celém sporném poměru byli také svědci vyslýcháni, nešlo by o poměr nájemní na dobu neurčitou, jenž by mohl býti jednostrannou výpovědí zrušen,

jak míní odvolací soud, nýbrž šlo by o úpravu užívacího práva dvou spoluuživatelů vily. Podle tvrzení žalovaného náleželo každému z obou manželů právo bráti užitky z ideální polovice vily. Každý z nich měl tedy nárok na užívání ideální polovice všech místností ve vile, pokud by to bylo možné. Kdyby byli manželé zůstali ve společné domácnosti a byli užívali také sporných místností společně, byli by takto užitky z nich in natura stejným dílem mezi sebe dělili. Jakmile však zrušili manželské společenství a jakmile manželka se podle tvrzené dohody z vily odstěhovala, přenechavši své užívací právo k ideální polovici manželovi za určitou úplatu, znamenalo to po právní stránce rozdělení společných užitků z vily tím způsobem, že manžel měl užívat místností sám, ale za to měl vyrovnávat užitky manželčiny určitou občas se opakující smluvenou peněžní částkou. Vždyť manželé podle námitek žalovaného, o nichž byl nabídnut důkaz také písemní informací ze dne 19. listopadu 1929, se dohodli nejen o užitcích způsobem svrchu zmíněným, nýbrž i o tom, jak budou placeny úroky a amortizační splátky z hypotekárního dluhu, jakož i daně a veřejné dávky, dohodli se i o užitcích i o břemenech. Na takový poměr bylo by použití nikoli předpisů o smlouvě nájemní (§§ 1090 a dalších obč. zák.), nýbrž obdobně předpisů »o právech podílníků ve společné věci« (sr. nadpis § 833 obč. z.) a předpisů o právech a povinnostech podílníků co do užitků a břemen (§§ 839 a 840 obč. zák.) (podobný případ byl již řešen v uveřejněném rozhodnutí čís. 5186 mezi spoluvlastníky). Jest lhůstojné, že účastníci označovali smlouvu za smlouvu »nájemní« a úplatu za »činži«, neboť nerozhoduje pojmenování věci, nýbrž její podstata a tato — předpokládajíc ovšem pravdivost tvrzení žalovaného — záležela v tom, že spoluuživatelé si smlouvou upravili bez časového obmezení mezi sebou užívání zmíněným způsobem (§ 861 a obdoba § 828 obč. z.). Je-li tomu tak, nemůže dáti žalobkyně výpověď »z nájmu«, neboť tato by se rovnala jednostrannému ustoupení jednoho ze smluvníků od obapolně závazné smlouvy o rozdělení užitků. Ježto tedy dovolatel důvodně vytýká, že nižší soudy po právní stránce neposoudily věc správně, a důvodně vytýká, že k obsahu jeho námitek nepřihlížely, ale ježto k rozhodnutí sporu podle správného právního posouzení chybí potřebná skutková zjištění, nezbylo než oba rozsudky zrušiti (§§ 496 č. 3, 510, 513 c. ř. s.).

Čís. 13006.

Výpověď jest nepřipustná, tvrdí-li vypovídající ve výpovědi výslovně, že nájemníkem jest jiná osoba, a že dává vypovězenému výpověď jen z opatrnosti, poněvadž pravý nájemník, jsa rovněž vypovězen, brání se námitkou, že nájemníkem je vypovězený.

Vypovídající nemohl tuto výpověď zachrániti ani tím, že při ústním jednání prohlásil, že pro tento spor tvrdí, že vypovězený je nájemníkem.

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1933, Rv I 1930/33.).