

1934 stálý a byly tu i ostatní podmínky § 7 vlád. nař. č. 252/1933 Sb. z. a n. pro snížení žalobcových odpočivných platů v témž roce, bylo změnění rozsudky nižších soudů, vyhovující žalobě o vrácení učiněné srážky v omezené výši 5.000 Kč s přísl., a žalobu zamítnouti.

Čís. 16967.

Výpověď' nájemního nebo pachtovního poměru musí býti jasná, určitá a nepodmíněná.

Nejde o platnou výpověď' ve smyslu §§ 560 a dalších c. ř. s., je-li dána »pro případ, že by nájemník nesouhlasil s novou úpravou nájemného«. Proti takovéto výpovědi není třeba podávati námítky.

(Rozh. ze dne 2. června 1938, Rv I 1244/38.)

Žalující spoluvlastníci domu č. p. 352 v P. oznámili žalované doporučeným dopisem z 1. července 1937 nejprve, že upravují, počínaje 1. říjnem 1937, nájemné na částku 2.800 Kč, a dodali, že »v případě, že by s touto úpravou žalovaná nesouhlasila, že jí dávají výpověď' k 30. září 1937 a k stěhování do 14. října 1937«. Dne 14. října 1937 složila žalovaná do soudního deposita 207 Kč. Více nezaplatila. O výši nájemného nebylo jednáno. Teprve při jednání před soudem žalovaná projevila ochotu platiti nájemné 2.800 Kč ročně, kdežto před tím výslovně neprohlásila ani, že bude platiti zvýšené nájemné, ani že je platiti nebude. Ježto žalovaná nepodala ani námitek, ani se nevystěhovala, domáhají se žalobci na žalované žalobou vyklizení a odevzdání naja-tého bytu. Soud prvního stádu uznal podle žaloby, O d v o l a c í s o u d zamítl žalobu. D ů v o d y: Jde o to, zda projev obsažený v dopise žalobců z 1. července 1937, který žalobci označují jako výpověď', kdežto žalovaná mu tuto povahu upírá, mohl míti ten právní účinek, že nebyly-li proti němu podány námítky, byl jím nájemní poměr zrušen, či jinými slovy, lze-li jej pokládati za platnou výpověď' (§ 1116 obč. zák. a § 566 c. ř. s.). Třebaže zákon nevyžaduje zvláštní formy pro mimosoudní výpověď', pokud nemá býti exekucním titulem (§ 565 c. ř. s.), přece už z její povahy jako jednostranného aktu, směřujícího k zrušení nájemního poměru, vyplývá, že nesmí zavdávati svým obsahem podnět k pochybnostem o tom, že a od které doby má nájemní poměr býti zrušen. Uváží-li se celý shora vylíčený skutkový podklad, nelze podle názoru odvolacího soudu tvrditi, že v době, kdy žalobci učinili projev o výpovědi v onom dopise a kdy dopis ten adresátky došel, a od té doby až do 14. října 1937, bylo z něho zřejmé, že se skutečně dává výpověď'. Podle obsahu řečeného dopisu dává se jím výpověď' »pro ten případ, že žalovaná nebude s ohlášenou úpravou činže souhlasiti«. Ježto nájemné bylo splatné 5. října, mohlo k dohodě o zvýšení činže dojíti také až skutečným plněním, to jest zaplacením zvýšeného

nájmu (§ 864 obč. zák.). Jestliže však žalovaná po celou shora uvedenou dobu nedala najevo, zda zvýšené nájemné platiti chce či nikoli, nemohli ani žalobci sami míti jasno o tom, zda byla skutečně dávana výpověď, neboť mlčení žalované mohlo být zcela tak dobře pokládáno za souhlas s nabídkou na zvýšení nájemného, jako za nesouhlas. Stejně však žalovaná, mohouc až do 5. října, kdy nájemné bylo splatno, přijmouti zaplacením zvýšeného nájemného nabídku žalobců, měla podle svého rozhodnutí na vůli pokládati dopis žalobců za výpověď nebo za nabídku, kterou plněním může přijmouti. Je zřejmé, že se nesnáší s povahou výpovědi, jestliže o její účinnosti mohou smluvci dospívat k dohadům tak protichůdným, jak bylo naznačeno. Účinky nelze konečně uvedenému projevu strany přiznati ani proto, že v opačném případě nebylo by lze určití počátek lhůty k podání námitek proti ní dle § 566 c. ř. s., neboť obdržení výpovědi by nemohlo býti rozhodující hledíc na to, že by příjemce nabídky byl takto připraven o lhůtu k jejímu přijetí, a kdyby pak, rozhodnuv se nabídku nepřijmouti, námitky proti výpovědi podal, tu by nebylo možno určití datum, od něhož by projev žalobců, hledíc na nesouhlas se zvýšením nájemného bylo pokládati za výpověď, neboť šlo by o akt volného rozhodnutí, který by ve vnějším světě nemusil býti ničím projeven, leč právě námitkami. Jestliže však nelze projev žalobců pokládati za výpověď ve smyslu § 1116 obč. zák. a § 566 c. ř. s., nemohlo míti ani nepodání námitek v zápětí zrušení nájemního poměru. Domáhají se proto žalobci neprávem na žalované vyklizení nájemního předmětu.

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

D ů v o d y:

Jádro sporu záleží v tom, zda dopis žalujících majitelů domů ze dne 1. července 1937 lze pokládati za výpověď ve smyslu §§ 560 a násl. c. ř. s. a zda proto mohl žalované býti právně odůvodněným podnětem k podání námitek proti výpovědi. Již povaha výpovědi jako jednostranného projevu vůle vypovídající strany, směřujícího k zrušení nájemního nebo pachtovního poměru nese s sebou, že výpověď musí býti jasná a určitá, zejména že nesmí býti činěna závislou na nějaké podmínce, neboť zákon podmíněné výpovědi vůbec nezná. Uvádějí-li tudíž žalobci v řečeném dopise, že dávají výpověď jen »v tom případě, že by žalovaná s novou úpravou nájemného nesouhlasila«, nejde o jasný a nepodmíněný projev vůle, mířící k zrušení nájemního poměru, nejde tudíž o výpověď, jakou předpokládají ustanovení §§ 560, 565 c. ř. s., a nebylo proto ani potřebí podávati proti takovému prohlášení námitky ve smyslu § 566 c. ř. s., ježto ono prohlášení tak, jak bylo učiněno, nemohlo míti samo o sobě účinky zrušující nájemní poměr podle § 1116 obč. zák. Odvolací soud neposoudil tudíž věc po stránce právní mylně, když žalobu zamítl.