

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 1919, Rv II 83/19

Číslo: 57/1919

Právní věta:

Předčasného rozvázání smlouvy nájemní neb pachtovní podle § 1118 obč. zák. může se pronajímatel nebo propachtovatel domáhati i žalobou i výpovědí. Rozhodl-li se pro výpověď, musí dáti výpověď zákonnou, nebyla-li mezi stranami smluvena jiná lhůta výpovědní.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 18.02.1919

Spisová značka: Rv II 83/19

Číslo rozhodnutí: 57

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla:

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalovaný pachtoval v r. 1917 mlýn na dobu tří let a sice až do 15. prosince 1920. Poněvadž žalobce spachtovaný mlýn koupil od správy velkostatku a žalovaný již byl pachtýřem tohoto mlýna, bylo mezi stranami vyjednáno, že kromě výše pachtovného mají platiti staré pachtovní podmínky. Písemné znění smlouvy bylo vyhotoveno teprve později a, když dne 12. září 1918 byla písemná smlouva žalovanému žalujícím k podpisu předložena, činil proti ní námitky a smlouvu nepodepsal. Žalobce uvedl, že žalovanému dal výpověď z toho důvodu, že žalovaný neudrží spachtovaného mlýna v pořádku. Z toho důvodu dal prý žalovanému ve smyslu § 4 návrhu písemné smlouvy soudní tříměsíční výpověď a, poněvadž žalovaný prý se na nařízení vydané pro ochranu nájemců odvolávati nemůže, navrhl žalující, aby soudní výpověď byla uznána za platnou. Naproti tomu žalovaný navrhl zrušení soudní výpovědi, uváděje proti ní tyto námitky: Pachtovní smlouva zní na tři léta s platností do dne 15. prosince 1920, takže ze stran nemá práva, před uplynutím pachtovní doby smlouvu pachtovní vypovídati. Čtvrtletní výpověď pachtovní smlouvy jest ostatně nepřípustná a měla býti dána nejméně šestiměsíční výpověď, poněvadž se jedná o pacht. Žalující nemá vůbec žádného důvodu, smlouvu pachtovní vypovídati, a vzal si za záminku výpovědi jen tu okolnost, že žalovaný se vzpěchoval podepsati písemnou pachtovní smlouvu. Žalující nemá ani vůbec práva, bezdůvodně pachtovní smlouvu vypovídati, vzhledem k vydanému nařízení o ochraně nájemců.

První soud (okresní soud v Břeclavě) zrušil výpověď.

Důvody:

Dle žalobcova tvrzení byla dána žalovanému výpověď z toho důvodu, že nesplnil povinnosti jemu smlouvou uložených, zejména nepodnikal oprav, které byly nezbytně nutny, takže jejich zanedbáním hrozí zkáza samému podniku a jeho okolí. Důvody tyto, vztahující se ku předpisu § 1118 obč. zák., opravňují nesporně stranu žalující, aby pachtovní smlouvu předčasně rozvázala. Prostředkem tomuto účelu sloužícím jest v daném případě jedině žaloba na zrušení pachtovní smlouvy, nikoli však výpověď, přičítající se jak smlouvě samé, tak ustanovením zákonným. Dle § 560 c.ř.s. má výpověď průchod jen v těch případech, kde dle ustanovení zákonných jest jí zapotřebí k rozvázání smlouvy nájemní aneb ku zabránění jejího obnovení mlčky. Jen k takovéto výpovědi vztahují se předpisy civilního řádu soudního a jen výpověď takto uzpůsobená stává se exekučním titulkem po své pravomoci. Soudní nebo mimosoudní výpovědi lze tedy použítí toliko v případech §§ 1114 a 1116 obč. zák. § 1118 obč. zák. výpovědi nezná.

Odvolací soud (zemský soud v Brně) rozsudek prvního soudce potvrdil.

Důvody:

Odvolání nelze přiznati oprávněnosti, jakkoliv odvolací soud nesdílí úplně názor prvního soudce, že rozvázání pachtovní smlouvy ve smyslu § 1118 obč. zák. může se státi jedině cestou žaloby na zrušení téže a nikoliv výpovědí. Soud odvolací má spíše za to, že předčasně lze rozvázati pachtovní smlouvu ve smyslu § 1118 obč. zák. nejen žalobou na zrušení smlouvy, nýbrž i výpovědí. Ovšem není v tomto § slovo „výpověď“ zřejmě uvedeno, avšak zařaden jest § 1118 obč. zák. pod titul „rozvázání nájemních smluv výpovědí“, což nasvědčuje tomu, že pronajímatel může předčasně zrušení smlouvy, když najímatel najaté věci tak užívá, že pronajímateli z toho značná škoda vzchází, i cestou výpovědi žádati. Na ustanovení §§ 1114, 1115 a 1116 obč. zák. nelze vzítí zřetele, poněvadž ustanovení tato čelí k tomu, aby se zabránilo obnovení smlouvy nejen výslovně, nýbrž i mlčky. V tomto případě však nesměřuje úmysl žalobcův ku zabránění obnovení pachtovní smlouvy, nýbrž ku zrušení smlouvy proto, ježto žalovaný mlýnu užívá tak, že žalující straně z toho vzniká značná škoda. Žalující strana, jsouc za tohoto stavu věci oprávněna k zrušení pachtovní smlouvy, může práva svého sama omeziti a se výpovědí spokojiti. Dala-li však strana žalující výpověď, pak jí náleží, aby základ čtvrtletní výpovědní lhůty dokázala. Toho však žalující strana neučinila. Ona uvádí toliko výpovědi, že ve smyslu ustanovení pachtovní smlouvy tuto vypovídá na dobu čtvrt roku předem, nepodotýkajíc, které smlouvy se dovolává, zdali původní smlouvy mezi velkostatkem a žalovaným uzavřené nebo smlouvy, kterou žalující strana uzavřela se žalovaným. Avšak ze žádné z těchto pachtovních smluv nevychází, že by byla bývala obapolně ujednána čtvrtletní výpovědní lhůta. O lhůtě výpovědní vůbec v těchto smlouvách zmínky není. Dlužno tedy použítí zde zákonného předpisu, dle něhož pachtu mají býti vypověděny šest měsíců dříve, než pachtovní předmět má být vrácen (§ 560 č. 3 c.ř.s.). Jelikož žalující stran pachtovní smlouvu žalované straně vypověděla na čtvrt roku, nemajíc pro lhůtu tuto žádného podkladu, nelze tuto výpověď prohlásiti za účinnou, bylo spíše ji zrušiti.

Nejvyšší soud dovolání žalobcovu nevyhověl.

Důvody:

Dovolatel vytýká rozsudku soudu odvolacího, že, ač správně za to má, že poměr pachtovní mezi stranami může býti rozvázán výpovědí, žádá na žalující straně neprávem, aby dokázala základ čtvrtletní výpovědi, a že poněvadž nepodala tohoto důkazu, bylo nutno vypověděti pachtovní smlouvu na půl léta. Jest zajisté správné, jak tvrdí dovolatel, že v tom případě, dokázal-li by některou z podmínek v § 1118 obč. zák. uvedených, byl by oprávněn, žádati za okamžité zrušení pachtovní smlouvy, za kterýmžto účelem by musil žalovati na vyklizení, pokud se týče odevzdání mlýna do pachtu daného, nikoli však pouze podati návrh na odevzdání ve smyslu § 567 c.ř.s., ale rozhodl-li se

pro podání výpovědi, k čemuž - jak odvolací soud správně dovodil - byl oprávněn (viz vysvětlivky k § 1117 obč. zák. v novém pojetí, str. 323), pak zajisté jest povinen dáti zákonitou výpověď (§ 1116 obč. zák.), nebyla-li jak dovolatel sám připouští, nějaká výpovědní lhůta mezi nimi umluvena. Poněvadž dovolatel dal bezdůvodně pouze čtvrtletní výpověď, místo zákonité šestiměsíční výpovědi, potvrdil odvolací soud vším právem rozsudek první stolice, které danou čtvrtletní výpověď zrušil.