

# Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 1919, sp. zn. Rv II 1/18

**Číslo:** 21/1919

**Právní věta:**

Žaloba domáhající se výroku, že jest žalovaný povinen smlouvu dodržeti, jest žalobou o plnění.

V řízení o žalobě domáhající se dodržení smlouvy nájemní, neplatí kratší lhůty § 575 c.ř.s.

Odevzdána po rozumu § 1120 obč. zák. jest pronajatá nemovitost teprve, když nabyvateli knihovně připsána. Do té doby lze se domáhati dodržení smlouvy nájemní jen na posavadním vlastníkovi.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 22.01.1919

**Spisová značka:** Rv II 1/18

**Číslo rozhodnutí:** 21

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:**

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalovaní, kteří dali své pozemky na dobu 6 let žalobci do nájmu byli tímto žalováni na dodržení smlouvy pachtovním proto, že prodali po dvouletém trvání smlouvy, zůstavše zatím dále knihovnickými vlastníky, předmět nájmu třetí osobě C, která se sama ujala držby a užívání části pronajatých pozemků. Prvý soud (okresní soud v Olomouci) vyhověl žalobě.*

**Z důvodů:**

*Ujednání smlouvy trhové o tom, kdo bude bráti užitky a ponese břemena prodané nemovitosti, zakládají práva, pouze mezi smluvníky, to jest pouze mezi žalovanými a kupujícím, jsou však bez významu pro nájemce. Právní poměr nového nabyvatele vůči tomuto určuje předpis § 1120 obč. zák. Podmínkou uplatňování práva zde nabyvateli poskytnutého jest, aby mu nemovitost byla již odevzdána. Po rozumu § 431 obč. zák. mohou však věci nemovité býti odevzdávány jen zápisem do veřejných knih. Dle § 1120 obč. zák. jest tudíž podmínkou, aby byl kupující v pozemkové knize zapsán. Okolnost, že na základě smlouvy trhové byly kupujícímu již od určité doby dřívější poskytnuty držba a pobírání užitku, jest proto v poměru k nájemci bezvýznamna. Pokud jde o splnění*

smlouvy pachtovní, o niž tu jde, může se tedy nájemce držeti pronajimatele, to jest žalovaných, kteří jsou v pozemkové knize dosud jako vlastníci nemovitosti zapsáni. Dle přesvědčení soudu jednal C, ujav se držby a užívání části pozemků žalobcem najatých, svémocně; neboť k dohodě mezi ním a žalobcem nedošlo a smlouva pachtovní, uzavřená mezi žalovaným a tímto za souhlasu všech zúčastněných změněna nebyla. Trvá tudíž bez omezení dále po právu a žalovaní jsou dle § 919 obč. zák., který tu po rozumu § 149, III. nov. k obč. zák. ještě platí, povinni ji splniti, to tím spíše, an jest dle § 1096 obč. zák. pronajimatel zavázán, odevzdati pronajatou věc, a nesmí nájemce v ujednaném užívání nebo požívání rušiti a ana skutečnost, že splnění smlouvy již výhradně od vůle žalovaných nezávisí, protože předmět nájmu prodali, jejich závazku k dodržení smlouvy nezrušuje. Odvolací soud (krajský soud v Olomouci) rozsudek tento potvrdil.

### **Z důvodů:**

O úplném převzetí pachtovních závazků žalovaných novým nabyvatelem nemovitosti C-em a to, což jest v rozepři této jedině rozhodujícím, s účinkem, aby žalovaní byli závazků svých sprostěni, dalo by se mluvit jen tehdy, kdyby byl býval podán důkaz o tom, že žalovaní zpravili C-a předem podle pravdy o obsahu těchto pachtovních závazků a že jej postavili za souhlasu žalobce na své místo jako dlužníka. Ničeho z toho se však nestalo. Naopak jest prokázáno, že žalovaní uvedli C-a o podstatném obsahu těchto pachtovních závazků, totiž o době trvání nájmu v omyl a že jednání, k němuž došlo ohledně pronajatých pozemků mezi C-em a žalobcem, nezměnilo nijak pachtovní smlouvy, uzavřené mezi sporujícími se stranami. Žaloba, o niž tu jde, je žalobou určovací, pro jejíž podstatu jest lhostejno, zda se domáhá výroku, že pachtovní smlouva pozůstává po právu, nebo výroku, že žalovaní jsou povinni plniti všechny pachtovní závazky až do uplynutí celé smlouvou ujednané doby nájemní. Obžalobu na plnění šlo by jen tehdy, kdyby se tato domáhala na žalovaných splnění jednotlivých konkrétně vyznačených nároků ze smlouvy pachtovní, o jichž případný exekuční výkon také běží. Poněvadž pak bylo jednáno o určovací žalobě, obnášela odvolací lhůta 14 a nikoliv jen 8 dnů (§§ 575, 464 c.ř.s.).

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalovaných.

### **Důvody:**

Dovolací soud pokládá v odporu s právním názorem odvolacího soudu žalobu, o niž tu jde, za žalobu o plnění. Rozdíl mezi touto a žalobou určovací záleží v tom, že se žalobou poslední domáhá žalobce ve svém právu dotčený ochrany jeho bez ohledu na nároky z něho plynoucí, tedy nálezu čistě theoretického, zda určitý právní poměr trvá čili nic, kdežto účelem prvnější žaloby jest, aby žalobce se domohl exekuce schopného nároku, který mu dle jeho názoru proti žalovanému určitý právní poměr, resp. právo porušivšímu dle obsahu tohoto právního poměru přísluší. Byla-li porušena celá smlouva, jest předmětem žaloby o plnění celý její obsah a nelze proto schvalovati náhled odvolacího soudu, že o žalobě na plnění by bylo lze jen tehdy mluvit, kdyby na žalovaných bylo žádáno splnění jednotlivých konkrétně vyznačených nároků ze smlouvy pachtovní.

Byl-li soud odvolací toho názoru, že tu jde o žalobu určovací, bylo jeho povinností, aby napřed, než vyslovil její příslušnost, zkoumal, zda má žalující strana právní zájem na tom, aby právní poměr v žalobě uvedený byl co nejdříve zjištěn. Okolnost tato je věcnou podmínkou žaloby a, netvrdil-li žalobce ničeho o ní, měl se jí soud odvolací zabývat z moci úřední.

Na každý způsob mohl žalobě jen v tom případě vyhověti, když napřed k otázce té přisvědčil, jinak měla býti žaloba pro nedostatek podmínek § 228 c.ř.s. zamítnuta. Rovněž nelze schvalovati názor odvolacího soudu, že lhůta k podání odvolání by obnášela v té případnosti, kdyby šlo o žalobu na plnění, 8 a nikoliv 14 dnů. Dle § 575 c.ř.s. platí lhůta osmidenní k podání opravných prostředků pouze v řízení upraveném ve třetím oddíle, šestého dílu civil. řádu soudního a jest zkrácení těchto

lhůt odůvodněno pilností věcí nájemních v § 571 c.ř.s. důrazně vytknutou. Této pilnosti není ve sporu, o nějž tuto jde; neboť žalobce má pozemky v pachtu již od 1. ledna 1916 a obdělával je dosud. Poněvadž žalobce s výkonem svých pachtovních práv už dávno započal, nelze spor tento na roveň klásti případům, o nichž jedná shora citovaný oddíl civ. řádu soudního a nelze z té příčiny odvolání podané proti rozsudku prvního soudu 13. dne pokládati za opožděné. Poněvadž bylo zjištěno, že žalovaná strana odpírá žalobci splnění pachtovní smlouvy dosud mezi nimi po právu trvající, kdežto ohledně těchže pozemků mezi žalobcem a C-em nebyla uzavřena žádná smlouva a poněvadž se může žalobce vzhledem k tomu, že žalovaní, jsouce dosud knihovními vlastníky pozemků žalobci do pachtu daných, neodevzdali jich dosud C-ovi ve smyslu § 1120 obč. zák., domáhati splnění pachtovní smlouvy s právním účinkem pouze na žalovaných, jest náhled dovolatelů, že žaloba jest předčasnou, nesprávnou a podaná žaloba odůvodněna.