

Čís. 15509.

Zamlčela-li obec při prodeji nemovitosti kupiteli, že koupená nemovitost jest stížena zásadní záporovějí stavby z důvodu ochrany starobylého rázu ulice, jde o kromobyčejnou vadu prodané nemovitosti, která opodstatňuje nárok kupitelův na přiměřené snížení úplaty.

(Rozh. ze dne 16. října 1936, Rv I 2158/34.)

Žalovaný namítal před soudem první stolice proti žalobě na zaplacení nedoplatku kupní ceny za koupenou jím nemovitost, že na koupené stavební částici nemůže vystavěti obytný dům, jak bylo prý jeho úmyslem již při koupi, poněvadž tomu brání skutečnost, že žalobkyně jako úřad stavební zásadně nepovolí na prodaném pozemku novou stavbu, protože starobylý ráz dotčené ulice nemá býti porušen, a že mu prodatelka při prodeji nemovitosti tuto závadu zamlčela, a žádal proto z důvodu správy za zrušení kupní smlouvy anebo alespoň za snížení kupní ceny daleko převyšující zažalovaný nedoplatek kupní ceny (§ 932 obč. zák.). N i ž š í s o u d y uznaly podle žaloby.

N e j v y š š í s o u d uložil prvému soudu nové jednání a rozhodnutí.

D ů v o d y:

Žalovaný namítal v řízení před soudem první stolice proti žalobě na zaplacení nedoplatku kupní ceny za koupenou jím nemovitost, že na koupené stavební částici nemůže vystavěti obytný dům, jak bylo prý jeho úmyslem již při koupi, poněvadž tomu brání jednak úmluva, kterou prodávající obec uzavřela se sousedem, jednak to, že žalobkyně jako úřad stavební zásadně nepovolí na prodaném pozemku žádnou novou stavbu, protože starobylý ráz dotčené ulice nemá býti porušen, a že mu prodatelka při prodeji nemovitosti tyto zásady zamlčela, a žádal proto z důvodu správy za zrušení kupní smlouvy anebo alespoň za snížení kupní ceny daleko převyšující zažalovaný nedoplatek kupní ceny (§ 932 obč. zák.).

Jde o to, zda tvrzenou nemožnost dosíci stavebního povolení pro zamýšlenou stavbu druhého obytného domu na pozemku žalovaným koupeném lze pokládati za vadu podle §§ 922, 923 obč. zák. Jest obyčejně předpokládanou vlastností pozemku, že vlastník v mezích stavebního řádu s ním může nakládati podle své libovůle (§ 354 obč. zák.). Při koupi stavebního místa, na němž vedle domu tam již stojícího je dosti místa pro stavbu druhého domu, lze tedy obyčejně předpokládati (§ 922 obč. zák.), že bude v mezích předpisů stavebních řádů, jimiž zpravidla není zapověděna další stavba na stavebním místě dosud úplně nezastavěném, možno použití nezastavěného prostoru k zastavění. Bylo-li by tudíž správné tvrzení žalobcovo, že byla koupená nemovitost stížena zásadní záporovějí stavby z důvodu zachování starobylého rázu ulice, šlo by o kromobyčejnou vadu prodané věci. Zamlčela-li pak prodávající

obec při prodeji nemovitosti kupujícímu tvrzenou a tehdy dle jeho tvrzení již tu jsoucí zápověď nové stavby, o které kupující nevěděl, ručila by podle § 923 obč. zák., poněvadž zamlčela neobyčejnou vadu prodané věci. Řádné užívání prodané věci by tato vada ovšem neznamenovala, mohl by však kupitel za dalších předpokladů § 932 obč. zák. žádati za přiměřené snížení úplaty (srovnej rozhodnutí čísl. 6881 Sb. n. s.). Toto tvrzení žalobcovo nevzaly nižší soudy vůbec na přetřes, jsouce mylného názoru, že předmětem kupní smlouvy byl stávající již obytný dům a že by si dovolatel výslovně musel vymíniti ve smlouvě, že chce stavěti druhý dům, aby mu žalující obec byla odpovědna za nemožnost této stavby. Nebyly tedy skutkové okolnosti, které podle obsahu procesních spisů jsou rozhodné, zejména zda byla taková zápověď, jak dalece sáhala a zda dovolateli nebyla a nemusila býti v době kupu známa, ani v první stolici, ani v druhé stolici vzaty na přetřes (§ 496 čísl. 3 c. ř. s.) a trpí proto řízení vadou, která byla způsobilá zameziti úplné vysvětlení a důkladné posouzení rozepře. (§ 503 čísl. 2 c. ř. s.).

Čís. 15510.

Škůdce neručí za nepřímou škodu.

(Rozh. ze dne 16. října 1936, Rv I 2602/34.)

Žalobce, jehož nezl. syn byl těžce zraněn při automobilové nehodě, domáhá se na žalované mimo jiné náhrady nákladů způsobených mu ošetřováním syna a s tím spojené náhrady za ušlý výdělek na vyučovacích hodinách, jež udílel soukromě cizím dětem, a to pokud mu ušel za dobu, kdy dlel u zraněného syna, a dále náhrady nákladů za soukromé vyučování, jež poskytl sám zraněnému po dobu jeho rekonvalescence, kdy ten se nemohl zúčastniti pravidelného vyučování. Nižší soudy vyhověly žalobě.

Nejvyšší soud žalobu zamítl.

Důvody:

Důvod mylného právního posouzení věci jest opodstatněn, pokud jde o nárok na náhradu škody uplatňovaný žalobcem za denní ztrátu času způsobenou ošetřováním nezletilého Arne L. a za ušlý výdělek na vyučovacích hodinách cizím dětem, z kteréhož důvodu žalobci bylo přisouzeno celkem 870 Kč, a dále pokud jde o náhradu škody požadovanou za udělení 97 vyučovacích hodin synovi penízem 1.455 Kč; za což jemu bylo přiznáno celkem 1.305 Kč (87 vyučovacích hodin po 15 Kč). Z tvrzení žalobcova, podle něhož i tyto jeho nároky mají svůj důvod v tom, že syn Arne L. utrpěl tělesné poškození zaviněním žalovaného Bedřicha M. řidičího auto patřící druhému žalovanému, se podává, že tu žalobce Karel L. uplatňuje vlastním jménem škodu nepřímou. Přímou škodu utrpěl syn žalobců, jenž byl na těle poškozen, nikoli žalobce, jehož tělesná integrita nijak porušena nebyla. Žalobce byl poškozen pouze nepřímo. O nepřímé škodě mluvíme totiž tehdy,