

Čís. 15606.

Pronájemce má proti nájemníkovi, jenž podal proti výpovědi bezúspěšně námitky a marně se bránil opravnými prostředky proti exekuci na vyklizení bytu, nárok na náhradu toho, oč se nájemník obohatil tím, že užíval bytu bez právního důvodu.

Zásady § 338 obč. zák. lze použít i proti nájemníkovi, který jako držitel nájemního práva užívá cizí věci.

(Rozh. ze dne 14. listopadu 1936, Rv I 1464/34.)

Žalovaný fond podal proti výpovědi, kterou mu dali žalobci dne 10. října 1929 k 1. lednu 1930 s vyklizovací lhůtou do 14. ledna 1930, dne 21. října 1929 námitky, které byly jako opožděné pravoplatně odmítnuty, a to rozhodnutím nejvyššího soudu dne 9. května 1930. Žalobci poté vymáhali exekucí vyklizení místností žalovanému fondu pronajatých, jež byla zahájena na základě podání žalobců ze dne 27. května 1930. Místnosti ty byly za exekučního řízení žalovaným fondem nuceně vyklizeny, pokud se týče odevzdány novému nájemníkovi do 12. června 1930. Žalobci se nyní na žalovaném fondu domáhají zaplacení zažalované částky proto, že žalovaný fond platil i po 1. lednu 1930 za užívání místností, z nichž byl vypověděn, úplatu, která bytovým poměrům v této době neodpovídala, že, kdyby se žalovaný fond byl včas vystěhoval, mohli v době od 1. ledna 1930 do 30. června 1930 užívatí dotčených místností pro sebe a také prý dostávali nabídky na pronájem těchto místností za cenu obecně platnou. Nižší soudy neuznaly žalobní nárok důvodem po právu.

Nejvyšší soud uložil prvému soudu nové jednání a rozhodnutí.

Důvody:

Pokud jde o právní důvod žaloby, pokládali žalobci v žalobě žalobní nárok za nárok na náhradu škody po případě za nárok z bezdůvodného obohacení a opřeli jej též o ustanovení §§ 338, 335 obč. zák. Podle zásady projednací nesmí soud vybočiti toliko ze skutkového přednesu žalobcova, jímž tento svůj nárok opodstatňuje (skutkový podklad žaloby), ale není vázán právním názorem žalobcovým co do právního důvodu žaloby. Ze skutkového přednesu žalobců nutno usuzovati, že tito žádají náhradu toho, oč byla žalovaná strana na jejich úkor obohacena tím, že v době od 1. ledna 1930 do 30. června 1930 užívala jejich místností bez právního důvodu. Pokud jde o výši žádané částky, odůvodňují ji žalobci jednak tím, že žalovaná strana platila za místnosti, které byly před výpovědí pod záštitou zákona o ochraně nájemníků, nájemné nepřiměřeně nízké, jednak tím, že by je byli v případě včasného vyklizení a odevzdání pronajali jiným zájemcům za vyšší (obecně platné) nájemné. Žalobní nárok jest co do důvodu opodstatněn již z titulu bez-

důvodného obohacení. Předpokladem tohoto nároku jest, že ze žalobcova jmění přešlo něco do majetku žalovaného a jeho předmětem jest vrácení toho, co takto přešlo do jmění strany druhé, nebo není-li vrácení možné, nahrazení odměny (mzdy) přiměřené zjednanému užítku (rozh. č. 13708 Sb. n. s.). Výpověď, kterou žalobci dali žalovanému k 1. lednu 1930, se stala účinnou tím, že námitky žalovaného fondu proti výpovědi byly pravoplatně odmítnuty; nájemní smlouva byla proto 1. lednem 1930 výpovědí pravoplatně zrušena (obdobně rozh. čís. 11550, 12722 Sb. n. s.). Od toho dne neužíval tudíž žalovaný vypověděných místností jako nájemník, nýbrž bez právního důvodu (viz rozh. čís. 9202 Sb. n. s.). Nemohl se proto v příčině dalšího užívání vypověděných místností zprostiti veškerých závazků vůči žalobcům tím, že zaplatil za dobu tohoto užívání částku rovnající se nájemnému, jež před tím za tyto místnosti platil, nýbrž byl by bezdůvodně obohacen na úkor žalobců, do jejichž majetkové sféry zasahoval bezprávným užíváním jejich místností, kdyby tito dokázali, že nájemné se v roce 1930 za takové místnosti všeobecně platilo, bylo nepoměrně vyšší, pokud se týče že měli zájemce, kteří by byli ony místnosti v této době najali za vyšší nájemné. V tom ohledu nebylo dosud nižšími soudy nic zjištěno, ačkoliv tyto skutečnosti se netýkají jen výše žalobního nároku, nýbrž zasahují i do jeho důvodu. Pokud žalovaný namítá, že se bránil proti výpovědi a exekučnímu vyklizení jen v dobré víře, užívaje práva v mezích právních, ježto prý místnosti jemu najaté byly pod záštitou zákona o ochraně nájemníků a že námitky proti výpovědi byly odmítnuty jako opožděné z důvodu, který nynější judikatura nejvyššího soudu neuznává za opodstatněný, přehlíží, že zásady vyslovené v § 338 obč. zák. lze použití i proti nájemníkovi, který jako držitel nájemního práva používá cizí věci. Byly-li námitky proti soudní výpovědi zamítnuty jako opožděné, jest právní stav týž, jako kdyby námitky nebyly podány vůbec. Ježto soudní výpověď k 1. lednu 1930 se stala účinnou, jest žalovaný, když v udělené mu lhůtě vypověděné místnosti nevyklidil, podle §§ 338, 335 obč. zák. jako obmyslný držitel povinen žalobcům nahraditi nejen užitek, kterého cizí věci nabyl, nýbrž i ten, jehož by byli žalobci dosáhli.

Čís. 15607.

Na základě rozsudku, jímž bylo zjištěno právo vymáhající strany na určitou služebnost, lze vymoci exekucí vklad této služebnosti, aniž je třeba, aby v exekučním titulu bylo vysloveno právo vymáhajícího věřitele žádati o knihovní zápis takového práva po případě povinnost žalovaného trpěti takový zápis.

(Rozh. ze dne 18. listopadu 1936, R I 1256/36.)

Podle exekučního titulu přísluší vymáhající straně právo odbíratí a sváděti vodu ze studánek do své usedlosti a odbíratí vodu tu podle hospodářské potřeby. P r v ý s o u d povolil vymáhajícímu věřiteli na