

sporný byt, uznává tím nezbytně platnost a závaznost nájemní smlouvy uzavřené prvním spoluvlastníkem, neboť jinak by se musili domáhati vyklizení žalovaných pro neplatnost nájemní smlouvy. Uznal-li tedy druhý spoluvlastník nájemní smlouvu za závaznou i pro sebe, schválil tím celé právní jednání prvního spoluvlastníka, který jednal ve skutečnosti nejen jménem svým, nýbrž i jménem druhého spoluvlastníka (§ 1016 obč. zák.), neboť jako pouhý spoluvlastník mohl nakládati volně jen svým ideálním podílem (§ 829 obč. zák.), v němž by nebylo lze byt pronajati, ale nikoli právem v celku, jakým je pronajímání bytů ve společném domě (§ 828 obč. zák.). Schválil-li tedy spolužalující Josef F. nájemní smlouvu, schválil již tím celé právní jednání spolužalujícího Dra Božetěcha F. uzavřené se žalovaným; toto právní jednání nelze rozdělit na smlouvu nájemní a na zvláštní smlouvu o zaručení ochrany nájemníků, a nelze je schváliti jen co do jedné části, ale neschváliti co do části druhé, která byla pro druhou smluvní stranu předpokladem (podmínkou) pro uzavření celkového právního jednání (§ 901 obč. zák., který slovem »výslovně« míní pojem »zřejmě«, po případě i mlčky — srov. rozh. čís. 426 a 987 sb. n. s.). Takový předpoklad (pomínka) náleží pak k celému smluvnímu obsahu (srov. rozh. čís. 12607 sb. n. s.), takže nesplnila-li by se, nedošlo by vůbec ke smlouvě v celém jejím obsahu. Již podle zásady poctivosti a víry v právním styku (§§ 863 a 914 obč. zák.) nelze připustiti, aby dovolatelé pokládali za neplatnou jen jednu část jednotného právního jednání a druhou část za platnou podle toho, jak to hovoří jejich zájmům, neboť buď bylo celé jednání neplatné s dalšími důsledky, nebo bylo celé jednání platné, a pak žalobci nemohou dáti výpověď z bytu bez svolení soudu, když žalovaným byla smluvně zaručena ochrana nájemníků (srov. rozh. čís. 8971 a 9808 sb. n. s.).

Čís. 14361.

Ani podle pravidel o vybírání obecní dávky z nájemného není po uplynutí 14denní lhůty uvedené v § 4 pravidel zavázán k zaplacení proti obci jedině majitel domu.

(Rozh. ze dne 8. května 1935, Rv II 285/33.)

Podle přednesu žalobního zavázal se žalovaný jako nájemník v domě žalobců, že ponese též veškeré veřejné dávky, jež postihují nájemníky. Obecní dávku z vodného a z nájemného za roky 1929 a 1930 nezaplatil a byl proto na tyto nezaplacené dávky doručen žalobcům platební příkaz. Žalobou domáhají se žalobci na žalovaném zaplacení oněch dávek. Nižší soudy uznaly podle žaloby, odvolací soud z těchto důvodů: Mylný je právní názor žalovaného, že žalobci jako výběrčí orgánové obce mohou vybíratí dávky od nájemníků jen ve 14denní lhůtě § 4 pravidel o vybírání obecní dávky z nájemného a že po uplynutí této lhůty přestávají býti výběrčími orgány obce a mohou, ručíce za dávky osobně, od této doby požadovati placení jich od nájemníků jen podle ustanovení § 1042 obč. zák. Tento názor není ani § 4 pravidel odůvodněn, neboť i v případě prodlení s vybíráním dávky nemění se nic na právním postavení stran.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody :

Marně odporuje dovolatel správnosti právního názoru, že majitel domu zůstává oprávněn i po uplynutí 14denní lhůty, uvedené v § 4 pravidel o vybírání obecní dávky z nájemného (§ 6 pravidel o vybírání vodného), jako výběrčí obce vybrati u nájemníka obecní dávky. Ani z ostatních ustanovení dotčených pravidel neplyne, že po uplynutí svrchu zmíněné lhůty jest zavázán k zaplacení proti obci jedině majitel domu, a že tento na nájemníkovi může se pak domáhati náhrady jen podle § 1042 obč. zák. — neboť ustanoveními těmi zůstává nedotčen základní předpis o platební povinnosti, obsažený v § 2 pravidel o vybírání dávky z nájemného (§ 4 pravidel o vybírání vodného), podle něhož je mimo jiné tam uvedené případy povinen dávku platiti ten, kdo má místnosti od majitele (trvalého uživatele) najaty , tedy nájemník — a na této platební povinnosti není dalšími ustanoveními dotčených pravidel nic měněno (srov. také rozh. čís. 7210 a 8122 sb. n. s.).

Čís. 14362.

Zřídil-li spoluvlastník nemovitosti bez souhlasu druhého spoluvlastníka výměnek i na částech, k nimž mu nepříslušelo výhradné právo s nimi nakládati, jde v příčině těchto částí o absolutní neplatnost zřízení výměnku s hlediska hmotněprávního. Význam této skutečnosti při rozvrhu nejvyššího podání dosaženého při exekuční dražbě nemovitosti.

(Rozh. ze dne 8. května 1935, Rv II 330/35.)

Na ideální polovici nemovitosti, prodané vnucenou dražbou, bylo zřízeno a vloženo povinnou Marií S-ovou bez souhlasu druhého spoluvlastníka ve prospěch žalovaného právo výměny, obsahující užívání fysických částí nemovitostí. Při rozvrhovém roku bylo na tuto výměnu přikázáno žalovanému 54.897 Kč 60 h a žalobce byl se svým odporem proti tomuto přikázání odkázán na pořad práva. Nižší soudy zamítly žalobu.

Nejvyšší soud změnil rozsudky nižších soudů a vyslovil, že žalovaný nemá nároku na přikázání částky 27.448 Kč 83 h z rozvrhového usnesení.

Důvody :

Oba nižší soudy vyslovily právní názor, že právo výměnku, obsahující užívání fysických částí nemovitostí a zřízené pouze na nedílné části povinné strany bez souhlasu druhého spoluvlastníka, jest neplatné jen vůči druhému spoluvlastníku a, poněvadž prý tím bylo zasaženo jen do práv druhého spoluvlastníka, nikoliv též do práv osob třetích, že nemůže ani žalobce jako třetí osoba jedině z tohoto důvodu odporovati