

jsou to: pohledávka ze zápůjčky, poskytnutá mu žalobci před dražbou, nejvyšší dražební podání, za něž žalobci nemovitosti ukoupili a 2.000 Kč, zapůjčených mu na zakoupení řemenů, dále úroky, útraty a výlohy dražební. Toť jsou vesměs pohledávky, které se dají číselně zjistiti dluhopisy, soudními spisy exekučními atd., tak že nelze mluvit o neurčitosti ceny tržové. Věřil-li první soud žalovanému, že uzavřel dne 6. července 1915 se žalujícími bratry úmluvu, dle níž mu žalobci beze všeho vrátí jeho závody (mlýn, přádelnu) s nemovitostmi v dražbě ukoupenými a jim 1. dubna 1915 přiklepnutými, jakmile zaplatí jim jejich pohledávku ze zápůjček a peníze, pro něho a na zakoupení nemovitostí těch vynaložené, prohlásil tím první soudce úmluvu tu za zjištěnu, zejména, když prohlásil, že tomu odporujícím výpovědím žalobců nevěří. Odvolací soud zjištění prvního soudu dle §u 498 c. ř. s. převzal. V tomto zjištěném ujednání stran spatřuje Nejvyšší soud ujednání smlouvy tržové, již žalobci prodali žalovanému vydražené nemovitosti a i držbu jich naň převedli, ponechavše ho ihned v nich jako jich správce, při čemž si pouze vyhradili právo vlastnické až do úplného zaplacení ceny tržové, která rovná se souhrnu peněžitých obnosů, jež žalovanému zapůjčili a zaň vynaložili na ukoupení nemovitostí těch s připočtením úroků a útrat. Úmluva taková §em 1063 obč. zák. není vyloučena. Je-li takto zjištěno, že žalovaný uzavřel dne 6. července 1915 se žalobci tržovou smlouvu, právě uvedenou, není závady pokládati tuto tržovou smlouvu s výhradou převodu práva vlastnického až do úplného zaplacení ceny tržové za hotovou, závislou co do povinnosti k převodu vlastnictví na uvedené právě odkládací podmínce. Neposoudil proto odvolací soud věc právnicky správně (§ 503 čís. 4 c. ř. s.), když poměr právní mezi stranami pokládal za výprosu (§ 974 obč. zák.) proto, že tržová cena nebyla přesně určena. Je-li však tržová smlouva, žalovaným prokázaná, perfektní, nemohou žalobci žádati po právu na žalovaném, aby jim vydal nemovitosti od nich takto ukoupené, nýbrž mohou pouze naléhati na zaplacení ceny tržové, pak-li dosud úplně splacena nebyla. Zjištění, kolik žalovaný již uplatil a zda úplně tržovou cenu vyrovnal, není však pro vyřízení tohoto sporu nutným, nýbrž otázku tu bude nutno luštiti teprve, bude-li žalovati žalovaný o vydání listiny vkladné, aneb žalobci o doplacení ceny tržové. Není proto dovolací důvod neúplnosti řízení (§ 503 čís. 2 c. ř. s.) oprávněn. Žalovaný drží nemovitosti ukoupené právem kupitele, na něhož byla držba převedena (constitutum possessorium) a jest proto žaloba o odevzdání mlýnské a tovární usedlosti s pozemky a budovami k nim připsanými, v žalobní prosbě uvedenými, bezdůvodná.

Čís. 4485.

Není třeba, by škoda (§ 1118 obč. zák.) již skutečně nastala, stačí, že může vzejíti. Jest »značnou škodou«, promáčen-li strop tím, že nájemník pral v koupelně.

(Rozh. ze dne 17. prosince 1924, Rv I 1847/24).

Pronajímatel žaloval nájemkyni o zrušení nájemní smlouvy a vyklizení bytu, tvrdě, že žalovaná užívá bytu takovým způsobem, že tím trpí

majetek žalobců i bezpečnost stavení, ježto podlaha v koupelně jest promočená tak, že strop vodou úplně prosákl. *P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e* žalobu zamítl, *o d v o l a c í s o u d* uznal podle žaloby.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Odvolací soud považoval za zneužívání nájemního předmětu podle §u 1118 obč. zák. a §u 3 zákona o ochraně nájemců opětne promáčení stropu pod koupelnou a značnou škodlivost spatřoval v tom, že takové promáčení může mít v zápětí vznik houby, zvláště když pod koupelnou jest častěji a více vytápěná kuchyně, při čemž přihlédl, že odstranění houby vyžadovalo by nákladu 2.000 Kč a, kdyby i zdivo bylo zachváčeno, ještě značnějšího nákladu. Dovolatelka spatřuje nesprávné posouzení právní v tom, že odvolací soud nevzal zřetele na velmi chatrný stav domu, že také vana je stará a vadná, a že, kdyby byla v řádném stavu, by ani při náhodném ucpání odpadové roury a přetečení vany nikdy nemohlo dojít ku promáčení stropu, že ona, pokud to bylo v její moci, jak to vyplývá z výpovědi svědka Š-a, dala opravu provést, když však svědek Š. prohlásil, že by bylo potřebí další opravy roury nikoli z jejího bytu, nýbrž z bytu domovnice, že nemohla učiniti více, než-li že svědka Š-a požádala, aby to oznámil domovnici, což se stalo. Dovolatelka rozchází se těmito vývody se zjištěním odvolacího soudu, podle kterého promáčení z koupelny bylo způsobeno ucpáním kanalizační roury stoupací při přechodu z ležatého potrubí od vany, podle kterého, když se ve vaně pere, hromadí se nitky z prádla, obalují se mastnotou a odpady z mýdla a roury se časem ucpávají, což bylo v tomto případě, ve kterém voda, nemohouc odtékat, vytekla kol odpadu z vany do ležaté kanalisace na dlažbu a promáčela strop. Odvolací soud také zjistil, že tomu všemu bylo by bývalo zabráněno, kdyby byla dovolatelka neprala ve vaně, a, když už se tak stalo a když sama nenechala opravit ani přímý přechod z vany do odpadu kanalisace, že neměla ucpati prořazení jenom hadříkem, poněvadž toto nemůže zabrániti stálému vytékání vody z vany. Z toho poznává i dovolací soud, že promáčení stropu nastalo dovolatelčiným zaviněním, že vany, která neslouží ku praní prádla, užívala k tomu účelu a že, když už se škoda stala, nepostarala se včasné o nápravu. Mínil-li dovolatelka, že tím byl vinen velmi chatrný stav domu, že také vana je stará a vadná a že, kdyby byla v řádném stavu, by ani při náhodném ucpání odpadové roury a při přetečení vany nikdy nemohlo dojít ku promáčení stropu, stačí uvést, že toto tvrzení nemá opory ve zjištěních odvolacího soudu, jmenovitě v onom, jež se opírá o znalecký nálezh a posudek. Dále spatřuje dovolatelka nesprávné posouzení právní v tom, že odvolací soud nevyložil předpis §u 3 zákona o ochraně nájemníků správně, když jeho doslov »ku značné škodě« nevysvětloval tím způsobem, že značná škoda skutečně musí vzejíti, nýbrž že usoudil, že postačí, když ze zneužívání nájemného předmětu značná škoda pouze může vzejíti. A na konec spatřuje dovolatelka nesprávné posouzení právní v tom, že odvolací soud nesprávně usuzuje, že sporného bytu zneužívala ku značné škodě žalobců, že za dobu od 1. listopadu 1923, kdy se žalobci teprve stali vlastníky domu, když celková škoda

činila podle znalce 450 Kč, mohla by na zhoršení po listopadu 1923 nastalé připadnouti jen malá část. Ani po této stránce není podle čís. 4 Šu 503 c. ř. s. uplatněný důvod opodstatněn, neboť výklad davaný dovolatelkou předpisu Šu 3 zákona o ochraně nájemců, vlastně předpisu Šu 1118 obč. zák. nelze schváliti. Že by ze zneužívání nájemného předmětu značná škoda už musila vzejíti, nedá se z doslovu citovaných předpisů odvoditi. Postačí, když ze škodlivého užívání značná škoda skutečně může vzejíti, tedy, když je pronajímatel zneužíváním nájemného předmětu značnou škodou ohrožen. Pronájemem kupuje si nájemník (§ 1094 obč. zák.) pouze řádné pravidelné užívání, nekupuje si však škodlivé zneužívání nájemného předmětu, což vyplývá také z předpisu Šu 1109 obč. zák., podle kterého musí nájemník nájemní předmět vrátiti po skončeném nájmu v témže stavu, v jakém jej přijal, jinak ručí podle Šu 1111 obč. zák. za škodu nebo za zneužití. Z porovnání těchto předpisů vespolek vyplývá, že slova »ku značné škodě« slouží ku pronajímatelově ochraně, by včasným zrušením nájemní smlouvy odvrátil značnou škodu, která mu může nájemníkovým zneužíváním vzejíti. Nemusí tedy pronajímatel čekat, až mu z opětného promáčení stropu vzejde skutečně značná škoda.

Čís. 4486.

Z právního jednání, jež uzavřela ústředna, nemůže se domáhati plnění odbočka. Šu 6 c. ř. s. tu nelze použiti.

(Rozh. ze dne 17. prosince 1924, Rv II 697/24).

Pražská filiálka vídeňské firmy domáhala se na československém eráru zaplacení za dílo, zadané před převratem býv. rakouským erárem vídeňské firmě. Žaloba byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Jde o otázku, pokud filiálka jako taková může po rozumu Šu 1 c. ř. s. vystupovati jako strana rozepře. Otázka tato nemá nic společného s otázkou příslušnosti dle Šu 87 j. n., ježto nejde o to, zda spory v Šu 87 j. n. uvedené lze vznést v místě filiálky, nýbrž o to, zda smí filiálka vystupovati jako strana rozepře. Š 87 j. n. mluví o majiteli podniku a dovoluje, žalovati ho i v místech vedlejšího závodu, pak-li sporná věc vztahuje se právě na tento vedlejší závod, ale tento § neříká, že má býti u tohoto sudiště žalován tento vedlejší závod jako samostatná právnická osobnost. Dle čl. 15 a 21 obch. zák. je ovšem právním podmínkem majitel závodu, jde-li tedy o firmu, majitel firmy, nikoli vedlejší závod jako takový. Ale prakse vyvinula se v ten rozum, že pravidelně nevystupuje jako strana rozepře majitel, nýbrž filiálka, a takto tedy filiálka povýšena jaksi na samostatný právní podmět, arcit' pořád jen ohledně záležitostí na ni se vztahujících a to přešlo v novější době i do zákona, ovšem jen k jistým určitým účelům (§ 1 (3) zákona ze dne 30. června 1922, čís. 207 sb. zák. a nař. a § 1 (2) vlád. nař. ze dne 7. srpna 1922,