

**Vnucený správce je oprávněn vymáhati nájemné (pachtovné) splatné po zavedení vnucené správy, a přísluší mu proti námitce předem zaplaceného nájemného obrana po rozumu §u 1102 obč. zák.**

Vnucený správce zažaloval nájemné z domu za činžovní lhůty, splatné 1./7. a 1./10. 1929; zaveden byl jako vnucený správce 3. června 1929.

Žalovaná namítla proti žalobní žádosti, že najala dům ještě v době, kdy nebyla vnucená správa zavedena, na 4 roky za 15.000 Kč ročního nájemného a že celé nájemné za tyto 4 roky zaplatila najednou napřed.

Vnucený správce bránil se proti této námitce poukazem na ustanovení § 1102 obč. zák., že žalovaná nemá zaplacení nájemného předem v knize pozemkové poznamenáno. Žalovaná pak upírala vnucenému správci vůbec legitimaci k vymáhání předem zaplaceného nájemného.

Žalobě bylo vyhověno ve všech třech stolicích.

Nejvyšší soud přiklonil se k právnímu názoru odvolacího soudu z těchto důvodů:

Dovolání, opírající se o dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.), není důvodné.

Podle § 1102 obč. zák. může si pronajimatel vymíniti placení nájemného předem (ve lhůtách ku předu jdoucích). Zaplatil-li však nájemník předem více než jednu lhůtní činži, může placení to namítati hypotekárnímu věřiteli později zapsanému, nebo novému vlastníku jen tehdy, bylo-li placení to vyznačeno v pozemkové knize.

Z toho vyplývá, že nájemník nemůže namítati dřívějšímu hypotekárnímu věřiteli zaplacení předem více nežli jedné nájemní lhůty vůbec a ani pozdějšímu, nebylo-li zaplacení v pozemkové knize poznamenáno (tak i Klang, Komentář k obč. zák. 1924, str. 54). Mylně dovozuje dovolatelka opak, majíc za to, že dřívějšího zástavního věřitele chtěl zákonodárce hůře postavit, než pozdějšího, což by se přičilo celému systému práva knihovního i exekučního obrázejícímu se v zásadě chrániti důvěru v knihy veřejné.

Nesporo jest, že žalovaná, ač tvrdí, že vlastníku domu K. V. zaplatila nájemné roční 15.000 Kč předem na 4 léta, nedala si placení to vůbec v knize pozemkové na usedlosti čp. 3 vložka 3 pozemkové knihy pro obec R. poznamenati.

Neobstojí tudíž její právní názor, že, ana hypotekární pohledávka J. J. 30.000 Kč, pro kterou se vede vnucená správa, byla v knize pozemkové zapsána dříve, než žalovaná uzavřela nájemní smlouvu, nemůže se vymáhající věřitel domáhati toho, aby nájemné jednou již předem zaplacené, platila znovu.

Nejde však v souzeném případě o vymáhajícího hypotekárního věřitele, nýbrž o vnuceného správce, který se žalobami domáhá na žalované zaplacení dvou čtvrtletních lhůt nájemních po 3.000 Kč, splatných dne 1. července a 1. října 1929 po jeho zavedení jako vnuceného správce (3. června 1929). Nejde ani o to, zda vnucený

správce jako orgán soudu (rozh. čís. 5173 sb. n. s.), mocí práva uděleného mu v §§ 109 a 119 ex. ř., jest oprávněn uplatňovati žalobou nárok na toto nájemné; jeho aktivní oprávnění ke sporu jest v souzeném případě nepochybné, jde tu jen o to, zda mu přísluší proti námitce nájemníkově, že zaplatil nájemní činži na více než jedno nájemní období, obrana, příslušející podle § 1102 obč. zák. hypotekárnímu věřiteli. Dosavadní soudní praxe mu právo to upírala, opírajíc se o ustanovení § 111 ex. ř., podle něhož povolení vnučené správy jest bez účinku na trvající již nájemní smlouvy ohledně spravované nemovitosti, vyvozujíc z tohoto předpisu, že vnučený správce vstupuje do těchto smluv nájemních a že jest jimi vázán právě tak jako dlužník. Vyvozovala z tohoto předpisu, že, přijal-li dlužník od nájemníka nájemné předem na více lhůt nájemních, nemůže vnučený správce nájemné již jednou zaplacené znova požadovati, poněvadž by je ani dlužník znova požadovati nemohl, a vyslovila (zejména náleze ze dne 25. listopadu 1903 č. 753 úřední sbírky), že vnučený správce, nejsa plnomocníkem ani dlužníkovým, ani věřitelovým, není oprávněn k obraně vyhrazené § 1102 obč. zák. hypotekárnímu věřiteli.

Není však důvodu vykládati předpis § 111 ex. ř. tak, že byl jím změněn neb omezen předpis hmotného práva (§ 1102 obč. zák.). Podle názoru projeveného v Klangově komentáři k obč. zák. str. 55 znamená řečená věta § 111 ex. ř., že vnučený správce dosavadní smlouvy nájemní musí uznati jen, pokud jde o dobu jejich trvání, a nesluší prý proto předpis ten vykládati jako derogaci § 1102 obč. zák., daného na ochranu věřitelů. Tím, že třetí dílčí novela ponechala § 1102 obč. zák. v podstatě nezměněný, ač byl praxí vykládán jako částečně derogovaný § 111 ex. ř., nutí k výkladu, že exekuční řád ponechal § 1102 obč. zák. v plné činnosti.

Tomu nasvědčuje i doslov § 119 ex. ř.

Podle § 119 ex. ř., patří k výtěžkům vnučené správy příjmy v čase zavedení vnučeného správce již splatné, avšak dosud nevybrané, jakož i příjmy, jež se v budoucnosti po odevzdání nemovitosti správci stanou platnými. Předpis ten tudíž přesně rozeznává mezi příjmy v čase zavedení správy již splatnými, které příslušejí k výtěžkům správy jen, pokud nebyly vybrány, a mezi příjmy, které se stanou splatnými v budoucnu po zavedení vnučené správy; ty patří k výtěžkům správy vždy bez rozdílu, zda byly vybrány čili nic. Předpis tento platí beze všeho omezení. K příjmům těm patří tudíž nájemné i pachtovné splatné již v den odevzdání nemovitosti správci, pokud nebylo ještě vybráno a pokud s ním dlužník do té doby ještě jinak nenaložil. Dispoice (cesse) dlužníkovy o nájemních lhůtách splatných po zavedení vnučeného správce, učiněné před jeho zavedením, jsou tedy pro vnučeného správce bez účinku (Neumann, komentář k § 119 ex. ř. str. 438), což nasvědčuje neomezené platnosti § 1102 obč. zák. Naproti tomu jest platné zapravení nebo postup nejbližší splatné nájemní činže, stala-li se dlužníkem před zavedením vnučené správy, stalo-li

se zaplacení dříve, než nájemník byl zpraven o zavedení vnučené správy (Neumann § 103 str. 403 a 404).

S názorem tím souhlasí i prof. Hora (Soustava exekučního práva 1920 str. 118) uváděje, že jest nepochybné, že předpisem § 111 ex. ř. nechtěl zákon dáti dlužníkovi disposici s nájemným nedospělým ještě v době zahájení vnučené správy a rovněž ne s nájemným sice v době té již splatným, ale dosud dlužníkem nevybraným, jakž plyne z § 119 ex. ř. (opačně Ehrenzweig: Das Recht der Schuldverhältnisse, str. 453).

Podle exekučního řádu není ochrana hypotekárních věřitelů proti placení předem budoucích nájemních lhůt bez zavedení vnučené správy dobře myslitelná. Žaloba hypotekárního věřitele proti nájemníku by musila zníti: a) na určení, že placení nájemného nájemníkem dlužníku předem jest proti hypotekárnímu věřiteli bezúčinné, a b) že jest povinen nájemník zaplatiti nájemné k rukám vnučeného správce znova. (Viz rozhodnutí vídeňského Nejvyššího soudu z 8. března 1927, Zentralblatt 45, čís. 160, str. 387 až 390, s poznámkami Petschka). Takovouto obtížnou úpravu žaloby při vymáhání hypotekární pohledávky exekucí na nájemné zákonodárce jistě nezamýšlel a ani zamýšleti nemohl.

Jest proto přisvědčiti právnímu názoru nižších soudů, že jest vnučený správce oprávněn při opětovném vymáhání nájemných splátek předem do budoucna dlužníku zaplacených k obraně po rozumu § 1102 obč. zák. To platí, ano při vydání občanského zákoníka vnučená správa předpokládala, že ji předcházela jako první exekuční stupeň vklad exekučního práva zástavního potud, pokud vymohl vnučenou správu věřitel, jehož zástavní právo jest již do pozemkové knihy vloženo, neboť v tomto případě používá pak vnučený správce, jako orgán soudní, jen obrany, která přísluší podle § 1102 obč. zák. hypotekárnímu věřiteli proti námitce nájemníkově tam zmíněné. Lze, poněvadž v souzeném případě vymáhající věřitel jest současně hypotekárním věřitelem, zůstaviti neřešenou otázku, zda a v jaké míře přísluší táž obrana úkojnému právu vnučeného správce při vnučené správě nemovitosti, byla-li vydobyla vymáhajícím věřitelem, kterému knihovní zástavní právo k nemovitosti nepřisluší. Námitka žalované, že zaplatila již v lednu 1929 nájemné na 4 léta předem, tudíž neobstojí, neboť vnučenému správci by mohla s účinkem namítati jen zaplacení činží splatných 1. ledna a 1. dubna 1929, jakožto nájemních lhůt nejbližše splatných po uzavření nájemní smlouvy, nikoli však lhůt pozdějších v čas zavedení vnučeného správce dosud nesplatných, o něž je právě žalováno.

Nižší soudy posoudily tedy v podstatě věc správně po stránce právní a nemohlo proto dovolání býti vyhověno.

Rozhodnutí nejvyššího soudu z 28. května 1931 č. j. R v 734/30. Dr. Otomar Zavadil.