

žalobkyně oprávněna odpírat zaplacení 1565 Kč pro nelikvidní své protipohledávky.

Čís. 6084.

Ujednáno-li mezi dřívějším a nyníjším vlastníkem domu, že do bytu, jež dosud obýval A., nastěhuje se B., s nímž dřívější vlastník před prodejem domu uzavřel nájemní smlouvu, jest oprávněn domáhati se na nyníjším vlastníku domu, by trpěl nastěhováním se B-a, pouze tento B., nikoliv i A. Lhostejno, že mezi A-em a B-em byla ujednána smlouva směnná o bytech.

(Rozh. ze dne 1. června 1926, Rv I. 745/26.)

Tomáš R., tchán žalobce Dr. Otakara Sch-a, prodal žalovaným Dr. Rudolfu W-ovi a Alfredu W-ovi dům čp. 70, v němž má najatý a užívá byt žalobce. Při prodeji ujednal Tomáš R. se žalovanými, že tito dávají svůj výslovný souhlas s tím, že si žalobce vymění svůj dosavadní byt za byt v domě čp. 69, patřícím žalobci, který má najatý a užívá Karel O., jeho rodina a jeho podnájemníci. Žalobě Dr. Otakara Sch-a, by žalovaní Dr. Rudolf W. a Alfred W. byli uznáni povinnými strpěti, by se Karel O. se svou rodinou a svými podnájemníky z domu čp. 69 nastěhoval do bytu, obývaného dosud žalobcem v domě čp. 70, náležejícím žalovaným, o b a n i ž š í s o u d y vyhověly.

N e j v y š š í s o u d žalobu zamítl.

D ů v o d y:

Dovolatelé míní, že ku žalobnímu žádání, jemuž bylo vyhověno rozsudkem nižších stolic, byl by oprávněn jenom Karel O., pokud se týče jeho zeť, že jen Karel O. mohl by říci, že smlouva mezi ním a Tomášem R-em byla uzavřena v jeho prospěch, poněvadž on se měl nastěhovati do sporného bytu, a že proto žalobce není oprávněn domáhati se žalobou, by trpěli, aby se Karel O. nastěhoval do bytu se svou rodinou a se svými podnájemníky, že žalobce má se jen vystěhovati a že nemůže žádati žalobou o plnění, aby bylo jiné osobě uloženo trpěti určitou činnost. Dále míní, že by ani Karel O., ani jeho zeť, nebyli již oprávněni ku žalobě, že by byla jejich žaloba předčasnou, poněvadž předpokladem pro žalobu jest, že byl skutečně učiněn pokus o nájemníkovu nastěhování, že však nestačí k žalobě papírový protest. Těmto vývodům nelze upřítí opodstatněnost. Žaloba opírá se svým právním základem o smlouvu ve prospěch třetích osob. Při této může podle §u 881 první odstavec obč. zák. ten, kdo si dal slíbiti plnění třetí osobě, žádati, by bylo plněno třetí osobě. Odvolací soud zjistil, že ujednanou dohodou mezi Tomášem R-em a dovolateli jest obsah písemného ujednání ze dne 8. dubna 1925, podepsaného Karlem O-em, a předaného Tomášem R-em dovolatelům,

že Tomáš R. byl skutečně vlastníkem domu čp. 70, že tento dům prodal smlouvou ze dne 8. dubna 1925 dovolatelům, a že před prodejem pronajal byt ve svém domě čp. 70 Karlu O-ovi tak, jak jest obsaženo v O-ově prohlášení. Odvolací soud právem uznal, že řečené ujednání je nájemní smlouvou ohledně bytu dosud žalobcem používaného. Dodati k tomu sluší, že podle posledního odstavce této listiny prohlášení o ústní smlouvě nájemní nabývá platnosti jenom v tom případě, že dojde ku vzájemné výměně bytu, kterou O. ponechá svůj šestipokojový byt v domě čp. 69 majiteli tohoto domu Dr. Otokaru Sch-ovi. Podle §u 881 druhý odstavec obč. zák. jest posouditi podle úmluvy a podle povahy a účelu smlouvy, zda a kdy také třetí osoba nabývá přímého práva žádati od slibujícího plnění; v pochybnostech nabude třetí osoba tohoto práva, když plnění má býti hlavně jí ku prospěchu. Právní otázkou rozepře jest, zda žalobce nabyt oním ujednáním práva, kterého se domáhá žalobním žádáním, totiž, že jsou dovolatelé povinni strpěti, by se Karel O. se svou rodinou a podnájemníky z domu č. p. 69 nastěhoval do bytu č. p. 70 v prvním patře, dosud žalobcem najatého a užívaného. Otázku tuto dlužno zodpověděti záporně, neboť oním ujednáním, totiž s Tomášem R-em uzavřenou smlouvou nájemní, nabyt práva ku nastěhování do bytu, o kterém mluví žalobní žádání, podle §u 1096 první odstavec obč. zák. nikoliv žalobce, nýbrž Karel O. Sluší přesně rozlišovati mezi nabytým právem — tím je u Karla O-a právo podle §u 1096 obč. zák. — a mezi pouhým zájmem právním. Ten spočívá u žalobce i u Karla O-a ve vzájemné výměně bytů. Dovolací soud ostatně neuznává, že by plnění, které si dal Tomáš R. slíbiti dovolateli, záleželo ve splnění mezi žalobcem a Karlem O-em předpokládané smlouvy směnné podle §u 1045 obč. zák., týkající se výměny obou bytů. Směnná smlouva je smlouvou konsensuální, uskutečňující se srovnalou vůlí obou stran. Taková se podle povahy věci mohla uskutečniti pouze mezi žalobcem a Karlem O-em. Uskutečnila-li se opravdu, vzešla z ní práva pouze mezi smluvníky. Dal-li si Tomáš R. slíbiti dovolateli, že tito budou souhlasiti, by si žalobce vyměnil svůj byt za O-ův, jest uvážiti, že žalobce svým žalobním žádáním nedomáhá se splnění tohoto slibu, nýbrž, nevykázav se zmocněním O-ovým, uplatňuje výhradné právo O-ovo podle §u 1096 obč. zák. To sice může býti považováno za krok směřující k uskutečnění stranami zamýšlené smlouvy směnné, jenže to je počín, k němuž není oprávněn žalobce, nýbrž Karel O., u něhož ve příčině jeho vlastního plnění ze směnné smlouvy platí předpis §u 1052 obč. zák. V dalším z toho plyne, že splnění závaznosti podle §u 881 obč. zák. proti dovolatelům, pokud by je bylo lze považovati za slíbené plnění k uskutečnění směnné smlouvy, nemohl by se zřením na zásadu §u 1052 obč. zák. žalovati žalobce sám, nýbrž musili by žalovati žalobce a Karel O., o němž vlastně ani není jisto, když nežaloval, zda má ještě právní zájem na uskutečnění směnné smlouvy a jenž žalobním žádáním v této rozepři nemůže býti doháněn k uskutečnění udánlivé smlouvy směnné.