

smlouvy složití hotově jen část kupní ceny, nemohl sám plnit podle smlouvy a nemůže požadovati náhradu škody od žalované proto, že neplnila podle smlouvy. Vkladní knížky nejsou hotovými penězi, třebaže poskytují možnost opatřiti hotové peníze mírou mnohem větší než jiné věci, mající cenu peněz, na př. směnky, cenné papíry, hmotné věci proditelné a j. Z jakého důvodu žalovaná ustoupila od smlouvy, nemá význam pro rozhodnutí o nároku na náhradu škody uplatněnému žalobcem. Záleželo na něm, by plnil podle smlouvy, chtěl-li požadovati náhradu pro neplnění na žalované. Ani z vývodů dovolatelových neplyne nemožnost přinést k podpisu smlouvy tři miliony Kč hotově. Nezáleželo na možné ztrátě úroků, neboť i náhradu této ztráty mohl žalobce žádati na žalované, kdyby se byl sám zachoval podle smlouvy. Žalobce nebyl nucen vyzvednouti peníze na vkladní knížky po prohlášení žalované, že ustupuje od smlouvy, ale nemůže požadovati náhradu škody, když tak neučinil. Nižší soudy zabývaly se proto právem otázkou, zda žalobce měl s sebou hotové peníze, čili nic.

Čís. 9281.

Stavební ruch.

Měl-li kdo již domek postavený a hotový v době založení stavebního družstva a vnesl-li ho do družstva jen, by byl účasten výhod zákona o stavebním ruchu, jde o jednání nicotné, bylo-li listivě předstíráno ministerstvu sociální péče, že jde o případ, v němž lze žádati podporu stavebního ruchu.

Čekatelem jest, kdo se platně zaváže rodinný dům pro něho družstvem stavěný převzítí do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů o převodu takovýchto domů do soukromého vlastnictví. Není podstatnou náležitostí čekatelského práva, by čekatel bydlil v domě, k němuž chce nabýti vlastnického práva. Obývání rodinného domu čekatelem nevyklučuje jsoucnost nájemního poměru. Pro stanovení nájemného platí předpisy § 50 nařízení čís. 160/1923. Ztrátou členství v družstvu nenastává samočinně zrušení nájemního poměru. Výpovědní právo pronajímatelovo jest omezeno stanovami družstva a prováděcími nařízeními k zákonům o podpoře stavebního ruchu.

(Rozh. ze dne 17. října 1929, Rv II 585/29.)

Stavební družstvo dalo žalovanému soudní výpověď z nájmu bytu. Soud první stolice nařídil žalovanému, by najatý byt vyklidil. Odvolací soud výpověď zrušil.

Nejvyšší soud zrušil napadený rozsudek a uložil odvolacímu soudu, by ve věci dále jednal a znovu rozhodl.

D ů v o d y:

Prvý soud ve svém rozsudku nevyřkl po rozumu § 572 čřs. výslovně, že výpověď uznává za účinnou. Nicméně jest z doslovu jeho rozsudku

patrně, že činí tento výrok. Odvolací soud zrušil však výpověď, vycházející z názoru, že mezi stranami byl poměr čekatelský, nikoli nájemní, takže žalobkyně nemůže dáti výpověď podle § 560 a násl. cřs., nýbrž že by mohlo jíti nanejvýše o nárok, který by bylo uplatňovati jen žalobou. Ale poukázati jest k tomu, že bylo věcí odvolacího soudu, by se předem obíral námitkou, že prý žalovaný měl domek již úplně postavený a hotový, když se družstvo zakládalo, a že, by byl účasten výhod zákona vnesl domek i s pozemkem do družstva nově se zakládajícího. Může totiž jíti o to, že obě strany lstivě předstíraly ministerstvu sociální péče, že jde o případ, v němž lze žádati za podporu stavebního ruchu, chtějíce obejítí předpis § 25 zákona o stavebním ruchu ze dne 25. ledna 1923, čís. 35 sb. z. a n., podle něhož lze podporovati stavby v roce 1923 započaté. To by bylo jednání nemravné a tudíž podle § 879 obč. zák. nicotné, a nemohly by soudy k uskutečnění závazku z nicotného jednání přispěti ani v ten způsob, že by připustily výpověď z bytu. Stranám by jen zbývalo, by uplatnily nároky podle § 877 obč. zákona obyčejnou žalobou. Není-li této nicotnosti, jest poměr mezi stranami posuzovati takto: Jde o řešení otázky, zda obývání rodinného domu čekatelem vylučuje jsoucnost nájemního poměru. Jak patrně z přípisu ministerstva sociální péče ze dne 5. dubna 1928, byla na dům žalovaným obývaný poskytnuta státem podpora ve formě záruky podle zákona o stavebním ruchu ze dne 25. ledna 1923, čís. 35 sb. z. a n., jenž byl proveden nařízením ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. Podle § 2 tohoto nařízení jest »rodinným domem«, podle názvosloví stanov žalujícího družstva »vlastním (rodinným) domem« dům o jednom neb o dvou bytech pod vlastním závěrem, z nichž jeden obývá vlastník domu nebo nájemník, který jest čekatelem vlastnického práva na dům. Jak mimo jiné již v rozhodnutích čís. 5462, 6506, 6692, 7510 a 8348 sb. n. s. dovozeno, jest činnost obecně prospěšných stavebních a bytových družstev v souvislosti se státní činností na podporu stavebního ruchu a podmíněna státní podporou. V týchž rozhodnutích dolíčeny jsou zevrubně příčiny, proč vzhledem k podpoře ve formě záruky není možno, by již při početí stavby byl domek nadobro prodán tomu, kdo jej hodlá nabýti. Tohoto stavu, vyvolaného zákony o stavebním ruchu, dbají i stanovy žalujícího družstva, jak tomu svědčí zejména §§ 19, 20 a 21 stanov. A právě všechny obtíže, které vadí tomu, by družstevní rodinné domy nebyly hned při počátku stavby převedeny do vlastnictví fysických osob, pro něž se staví, vedou k důsledku, že družstva mohou prováděti stavbu rodinných domů buď tak, že se staví do zásoby, což podle záměru prováděcích nařízení se nemá díti, nebo že se založí tak zv. čekatelský poměr, jehož jsoucnost uznávají zákony o stavebním ruchu i prováděcí nařízení k nim (srov. na př. § 36 zákona čís. 35/1923 a §§ 2, 6 a 54 a násl. nařízení čís. 160/1923). Podle těchto předpisů jest čekatelem, kdo se platně zaváže rodinný dům pro něho družstvem stavěný převzítí do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů pro převod takovýchto domů do soukromého vlastnictví. Poměr čekatelský jest tedy poměrem svého druhu, jehož platnost jako samostatného právního ústavu založena jest v samotných před-

písech zákonů o stavebním ruchu a v prováděcích nařízeních k nim a jest svou povahou nejbližší dohodě o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák. I stanovy žalujícího družstva znají tento poměr, mluvíce na př. k § 21 odst. (3) a (5) o poměru čekatelském, a neprávem uvádí dovolávající se družstvo, vytýkajíc odvolacímu soudu rozpor se spisy podle § 503 čís. 3 čřs., že stanovy neznají čekatelství. Pokud se družstvo snaží v dovolání dovésti, že mezi ním a žalovaným nebyl poměr čekatelský, stačí je odkázati na to, že v prvé stolici ani netvrdilo, že staví rodinné domy do zásoby. Nelze proto k těmto dovolacím vývodům přihlížeti. Z vyličeného jest zároveň patrné, že není podstatnou náležitostí čekatelského poměru, by čekatel bydlel v domě, k němuž chce nabytí práva vlastnického. Avšak užívání bytu čekatelem není ani v takovém nerozlučném svazku s čekatelským poměrem a není jeho součástí v ten rozum, že by za trvání čekatelského poměru nemohlo býti řeči o jsoucnosti samostatného poměru nájemního. Takovou těsnou a nerozlučnou spojitost mezi členstvím, čekatelstvím a užíváním bytu v rodinném domě nelze dovésti ani ze zákona o stavebním ruchu ani z jeho intencí ani ze stanov žalujícího družstva. Tak především jest ztráta členství podle § 17 (2) stanov přípustnou z důvodů částečně jiných, než ze kterých se podle § 20 odst. (5) stanov připouští výpověď nájemního poměru, a podmínky realizace čekatelského poměru jsou samostatně upraveny v § 21 stanov a v § 54 nařízení čís. 160/1923. Proto není správným názor žalovaného, že ztrátou členství nastává samočinně zrušení nájemního poměru a že by šlo nadále o užívání domku bez právního titulu. Zcela jasně rozlišuje se poměr čekatelský a nájemní v citovaném již § 2 (4) nařízení čís. 160 z roku 1923, v němž jest čekatel, který bydlí v rodinném domě před jeho nabytím, vzhledem k tomu obýváním nazýván zároveň nájemníkem. I v VI. hlavě téhož nařízení rozlišuje se poměr nájemní a čekatelský; v §§ 49 až 52 jedná se o povinnostech vlastníka stavby jako pronajímatele bytu a odděleně od toho v §§ 53 a 54 o prodeji domů, zejména o převodu rodinných domů do vlastnictví čekatelů. Podobně rozlišují i stanovy žalujícího družstva obojí poměr, mluvíce v § 20 o podmínkách, za nichž lze v družstevních domech dáti byty do užívání nebo je pronajímati, a stanovíce zásady, jak jest vyměřiti »příspěvky za užívání nebo platy nájemní«. Zejména praví se ve (4) odstavci § 20 stanov, že se příspěvky za užívání nebo platy nájemní stanoví tak, by byla zachována jednak výnosnost jednak obecně prospěšný ráz domu, a že jsou podrobeny, jakož i každá jich změna, schválení ministerstva sociální péče. O výnosnosti domu může býti řeč jen tehdy, poskytuje-li dům nějaký výnos. Výnosem domu, jenž byl někomu přenechán k užívání, jest právě úplata za toto přenechání a, poskytuje-li se úplata za přenechané užívání obytných částic domu tvořících hlavní podstatu celé nemovitosti, jde, jak již dovozeno v rozhodnutí ze dne 27. června 1929, č. j. R II 238/29, čís. sb. n. s. 9073 o úplatné přenechání nemovitosti po rozumu § 1090 a 1094 obč. zák. Nebylo třeba, by výše tohoto příspěvku a tudíž i výše nájemného byla ještě dále stanovena výslovnou úmluvou při zadávání bytu, ježto žalovaný byl v čase přenechání bytu členem družstva a tím dán do-

statečný podklad pro určení výše nájemného. Přístupem za člena podrobuje se člen družstva předpisům stanov. Podle § 14 bod 9 stanov přísluší do oboru působnosti valné hromady, usnášeti se o podrobných pravidlech pro přidělování bytů členům k užívání nebo o pronajímání těchto místností. Ježto družstvo jest podrobeno doзору ministerstva sociální péče, platí pro stanovení nájemného neboli podle slov stanov »příspěvků za užívání nebo platů nájemních« též předpisy § 50 nařízení čis. 160/1923. Tím vším jest s dostatek po rozumu § 1094 obč. zák. určena výše ceny, za kterou jedna smluvní strana přenechává druhé straně užívání nespotebitelné věci. Jsou tu tedy všechny náležitosti nájemní smlouvy. Na podstatě věci nemění se nic tím, že až do revise ministerstvem sociální péče ze dne 2. a 3. února 1928 nebylo dosud nic vybíráno pod výslovným titulem nájemného, nýbrž že věc se měla tak, že ponecháno bylo každému čekateli, by sám konal platy, vznikající z udržování rodinných domků. Neboť i při této úpravě platů bylo čekatelům přenecháno užívání domků za určitou cenu. Podstatu věci vystihl soud první stolice, poukázav k tomu, že nájemné jest zahrnuto v oněch konaných platech. Jest sice bez všeho připustiti, že, pokud jde o rodinné domy, odpovídá záměrům zákona nejlépe, když byt v rodinném domě bude pronajmut a zůstane pronajmut čekateli práva vlastnického k tomuto domu. Vzhledem k tomu bylo by příliš tvrdé, kdyby takový nájemník, zároveň čekatel, byl vydán v nebezpečí, že může býti podle § 560 c. ř. s. nebo příslušného výpovědního a stěhovacího řádu kdykoliv vypovězen z domu, k němuž má nabýti vlastnického práva. Ale tomuto vztahu nájemního poměru k čekatelství jest s dostatek vyhověno tím, že výpovědní právo pronajimatelovo jest značně omezeno stanovami družstva a prováděcími nařízeními k zákonům o podpoře stavebního ruchu (srov. § 20 (5) stanov, § 59 nař. čis. 191/1921, § 2 nařízení čis. 355/1922, § 52 nařízení čis. 160/1923, § 1 nař. čis. 96/1924, § 41 nař. čis. 57/1927 a § 41 nařízení čis. 121/1928). Žalovaný namítá, že nikdy neujednal smlouvu nájemní, že si jí nikdy nepřál, a že proti jeho vůli nemohla býti uzavřena. Ale nezáleží na tom, zda mu při vstupu do družstva a při ujednání poměru čekatelského bylo jasno, že podle právního názvosloví není užívání bytu v rodinném domě čekatelem ničím jiným než jen poměrem nájemním, nýbrž na tom, že žalovaný, stav se členem družstva, vzdal se práva svémocně řídit jeho osudy a podrobil se jeho stanovám. Jak z citovaného již přípisu ministerstva sociální péče ze dne 5. dubna 1928 patrně, bylo při revisi dne 2. a 3. února 1928 shledáno, že se valná hromada družstva neusnesla dosud podle § 20 odst. (6) stanov na zásadách o pronajímání bytu a na pravidlech o prodeji vlastních domů a že v účetnictví družstva není dosud zachyceno hospodaření s nabytými hodnotami stavebními, ježto nebylo dosud vybíráno nájemné a bylo ponecháno každému čekateli, by sám konal platy, vznikající z udržování rodinných domů; zároveň bylo družstvu uloženo, by bylo dodatečně předepsáno každému čekateli nájemné ode dne obývání, na něž lze započísti platy čekatelem samostatně vykonané. Jde tu tedy o příkaz, jehož družstvo po rozumu stanov musí dbáti. Opatření družstevními orgány na základě to-

hoto příkazu učiněná, jsou závazná i pro žalovaného, který se přístupem za člena podrobil jeho stanovám a po rozumu stanov i takovýmto opatřením družstevních orgánů, zejména valné hromady. Ostatně byl by žalovaný nedůsledným, kdyby odpíral vyhověti opatřením, které odpovídají zákonům o stavebním ruchu a prováděcím nařízením, ale chtěl podržeti výhody z nich plynoucí. Vždyť podle jeho údajů v odvolacím spise převzal stát záruku za 70% stavebního nákladu; záruka státní propůjčuje se jen za podmínek zákona o stavebním ruchu a prováděcích nařízeních k nim. Nechce-li žalovaný tyto zákonné podmínky plniti, musil by se při nejmenším vzdáti záruky za oněch 70% zaručené zápůjčky a opatřiti si úhradu tohoto stavebního nákladu jinakým způsobem. Jak z listin v tomto sporu předložených jest patrné, dovolává se žalovaný neprávem toho, že i podle praxe ministerstva sociální péče lze o nájemním poměru mluvit jen, užívá-li bytu osoba, která není čekatelem. Žalovaný, trvaje na této námitce, uvádí v odvolání, že prý sám zástupce ministerstva sociální péče prohlásil při zakládání družstva v P., že čekatelé zaplatí jen svých 30% a to 15% hotově, 15% na první hypoteku, a zbytek 70% že jest pokládati za dar. Ale vše to, i kdyby snad nešlo o novoty v oprávněném řízení podle § 482 c. ř. s. nepřipustné, jest nezávažné, ana byla provedena stavba s finanční podporou ve formě záruky podle § 27 čís. 1 zákona čís. 35/1923, nikoli s finanční podporou podle § 27 čís. 2 téhož zákona. Stal-li se žalovaný čekatelem domku takto podpořeného a byl-li mu dům před realizací čekatelského poměru dán v užívání, podrobil se tím mlčky všem předpisům zákona a prováděcího nařízení a nemůže se proto odvolávati na to, že neužívá domu z titulu nájemního poměru, a rovněž nemůže vytýkati, že usnesení valné hromady o schválení nájemního řádu, platícího i ohledně rodinných domů a proti čekatelům, porušuje práva jím již nabytá, zejména práva prý nabytá z ujednání při vnesení staveniště do družstva, kdy prý bylo ujednáno, že čekatelé zaplatí veškerý stavební náklad a případné daně a poplatky družstvu nahradí a stanou se vlastníky domu, že však právě z toho důvodu nebudou platiti nájemné. Nelze proto žalobu zamítnouti z důvodů, z kterých vychází odvolací soud.

Čís. 9282.

Tím, že byla pozůstalost dědicům odevzdána, přestala býti právní osobností. Byla-li pozůstalost odevzdána a nedošlo-li k rozdělení podstaty a dědicové vedou dále obchodní podnik do pozůstalosti patřivší na společný účet, stávají se veřejnými společníky podle čl. 85 obch. zák. Žalobu jest řídití na firmu veřejné obchodní společnosti, třebas má společnost trvati jen po omezenou dobu až do ujednání dohody o rozdělení pozůstalostního jmění.

Stačí, stane-li se doručení obsílek a jiných dodání pro veřejnou obchodní společnost k ruce některého ze společníků oprávněných k zastupování, aniž by záleželo na tom, zda společník může sám či jen kolektivně s jiným zastupovati společnost. Nedostaví-li se pak k nařízenému