

zásilek původnímu adresátu, to však bylo pouze podmínkou vydání zboží k rukám žalující firmy, nikoliv samostatným příkazem, z něhož by mohlo býti žalující firmou žalováno. Podle §§ 74 (4) a 81 (3) žel. dopr. ř., na něž se inspektor Sch. na ospravedlnění svého postupu odvolal, může dráha při přepravních překážkách uložiti zboží po vybrání svých výloh a útrat ve veřejném skladišti neb u zasílatele na účet a nebezpečí odesílatelovo. Žalující firma nepřednesla ničeho, z čeho by se dalo souditi, že by v tomto případě dráha jí odevzdala zboží na vlastní účet a nebezpečí, musila si mimo to býti také vědoma, že inspektor Sch. by nebyl býval k takovému postupu jménem dráhy ani oprávněn. Žalobkyně vstoupila přijetím zboží v právní poměr přímo k odesílateli, a mohla by se, pokud by byl její nárok z důvodu spedice oprávněn, držeti pouze jeho. Jelikož i v této příčině nedostává se žalované dráze pasivní legitimace, není třeba uvažovati o námitce, že žaloba jest, pokud se opírá o zasílatelský poměr, předčasná, poněvadž se žalobkyně nedomáhala předem náhrady na příjemci zboží z důvodu nespravedlivého obohacení a na polské dráze z důvodu porušení nákladní smlouvy.

Čís. 5608.

Podíl vystoupivšího společníka veřejné obchodní společnosti jest určití dle skutečného stavu jmění společnosti v době jeho vystoupení. Ku jmění společnosti patří i její právo nájemní. Započtení jeho hodnoty není dotčeno předpisy zákona na ochranu nájemců, jmenovitě nikoli §em 20 zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n.

(Rozh. ze dne 31. prosince 1925, Rv II 723/25.)

Žalobce Rudolf H. byl od 1. ledna 1921 do 23. února 1924 veřejným společníkem firmy K. S. a spol., jejímž samomajitelem stal se pak žalovaný Berthold S. Dne 11. března 1912 byla mezi manželi N-ovými a firmou K., S. a spol. uzavřena nájemní smlouva, dle které manželé N-ovi pronajali místnosti i s dvorem k účelům továrním firmě K., S. a spol. na dobu od 1. srpna 1912 do 31. července 1922 za roční nájemné 2380 Kč. Dle odst. VII. této smlouvy udělili pronajímatelé firmě K., S. a spol. jako najímatelce právo, nejdéle 31. července 1921 právoplatně prohlásiti, že poměr nájemní (odst. 1.—6.) od 1. srpna 1922 na dalších 5 let, tudíž do 31. července 1927, se obnovuje. Ohledně nájemného neplatí však najímatelka dosud ujednaný nájem, nýbrž strany se musí ohledně výše nájemného dohodnouti a, kdyby ujednání docíleno nebylo, věc předložiti smírčímu soudu. Tohoto opčního práva použila firma K., S. a spol. dopisem ze dne 14. června 1921. Jelikož strany ohledně výše budoucího nájemného se nedohodly, rozhodl smírčí soud dne 13. června 1922 a ustanovil nájemné na 11.000 Kč ročně. Dle disoluční smlouvy ze dne 23. února 1924 má býti zisk rozdělen na polovici. V této smlouvě jest také o nájemní hodnotě řeč a zní dotyčné ustanovení takto: »Ohledně hodnoty nájemného jest Rudolf H. oprávněn, požadovati od Bertholda S-a náhradu hodnoty tohoto nájemného práva, připadající na něho. Dohodli jsme se na tom, že jsme učinili konečnou rozvahu za příčinou vystoupení společníka Rudolfa H-a a že ohledně sporného

bodu nájemní hodnoty Rudol H. má nárok na sporný peníz jakožto hodnotu nájemního práva.« Ohledně nájemného za dobu od 1. srpna 1922 do 31. července 1927 platí ustanovení porovnání ve spisech Cg II 502/22. Napadla totiž firma K., S. a spol. nález rozhodčí a podala proti manželům N-ovým žalobu o neplatnost rozhodčího nálezu. Spor tento (Cg II 502/22) skončil však dne 11. listopadu 1922 porovnáním tohoto obsahu: »žalující firma zavazuje se, zaplatiti žalovaným manželům jako nájemné z továrních místností v nájemní smlouvě ze dne 11. března 1922 blíže uvedených ročně 6000 Kč včetně všech přírážek a dávek a to až do konce platnosti nového zákona o ochraně nájemníků ze dne 27. dubna 1922 čís. 130 t. j. až do 30. dubna 1923. Tato smluvená výše nájemného nabývá účinnosti dnem 1. srpna 1922, takže žalující firma jest povinna zaplatiti žalovaným nájemné, připadající na tuto dobu, t. j. od 1. srpna 1922 až do 30. dubna 1923 6000 Kč. Po uplynutí platnosti citovaného zákona, tudíž ode dne 1. května 1923, bude nájemné z výše uvedených továrních místností upraveno tak, jak to bude novým zákonem stanoveno. V bilancích pořízených ku dni 1. červnu 1921, 1. červnu 1922 a 1. červnu 1923 jest v aktivech uvedena položka: »Mietwert Fabrikslokal 1000 Kč«. Tyto bilance jsou stranami ve smyslu společenské smlouvy podepsány. Dřívější bilance a disoluční bilance této položky neobsahují. V žalobě, již domáhal se na žalovaném zaplacení 32.459 Kč, tvrdil žalobce, že nájemní hodnota činí ročně nejméně 26.000 Kč po odečtení nájemní činže 7000 Kč, tedy 19.000 Kč. Jelikož jest dle disoluční smlouvy ze dne 23. února 1924 rozdělení zisk na polovici, přísluší mu z nájemného ze 3 roky 5 měsíců z celkového obnosu 88.833 Kč po odečtení příslušné nájemní činže 23.915 Kč polovice vyplývajícího obnosu 64.918 Kč t. j. 32.459 Kč. Procesní soud první stolice přiznal žalobci pouze 10.819 Kč 68 h, jinak žalobu pro tentokrát zamítl. Důvody: Jelikož jest nepopřeno, že si žalobce v disoluční smlouvě vyhradil právo, žádati odměnu za cenu nájemního práva na něho vypadající, musí býti předem rozřešena otázka, zda taková nájemní hodnota jest majetkem, čili nic. Soud k této otázce přisvědčil. Dle §§ 285, 291, 292, 303 a 1090 obč. zák. jedná se v tomto případě o nájemní právo, tedy o nehmotné, ocenitelné osobní právo, jelikož firma K., S. a spol. najatých místností potřebovala ku provozování továrního podniku. Nájemní právo toto (po srážce činže) má tedy ovšem peněžitou cenu a není pochybnosti, že jako aktivní položka musí býti zařazeno do bilance, kde musí býti oceněno. Má tedy žalobce nárok na vyplacení částky z této hodnoty na něho vypadající. Všim právem však namítá žalovaná strana, že žalobce nemůže žádati vyplacení za celou zbývající dobu nájemní smlouvy, neboť jest čítati s různými okolnostmi, na př., že továrna může vyhořeti, nebo že nástupci, nynějšímu žalovanému, bude z té neb oné příčiny znemožněno továrních místností dále užívat, to tím více, jelikož prodloužení pachtovní smlouvy do pozemkové knihy zapsáno nebylo. Již z toho důvodu jest žaloba, pokud se týče dvou třetin, předčasnou. Právem dále namítá žalovaná strana, že stanovení nájemného 7000 Kč od 1. května 1923 se stalo, když byl v platnosti zákon ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., který pozbyl platnosti dnem 1. května 1924. Na jeho místo vstoupil nový zákon ze dne 25. dubna 1924 s platností do 30. dubna 1925. Disoluce se stala

23. února 1924, tedy v době, kdy ještě měl platnost zákon o ochraně nájemců ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a nař. § 14. obou zákonů ustanovuje však, že byla-li po vyhlášení těchto zákonů smlouva ohledně místností, sloužících ku provozování živnosti, uzavřena na určitou dobu, nejméně 3 let, nelze na ni použítí zákona o ochraně nájemců. Zda nový zákon bude obsahovati podobné ustanovení, není dosud známo. V souzeném případě jedná se o novou smlouvu, neboť smlouva ze dne 11. března 1912 nebyla jen prodloužena, nýbrž bylo mezi stranami ujednáno, že vzhledem na změněné poměry musí býti stanoveno nové nájemné, po případě smírčím soudem. Z toho vychází na jevo (§ 1094 obč. zák.), že se jedná o novou smlouvu, na kterou však nelze použítí zákona o ochraně nájemců. Jelikož však, jak již uvedeno, toho času není jisto, zda § 14. shora uvedených zákonů bude opětně pojat do nového zákona o ochraně nájemců, jest žaloba i z toho důvodu předčasnou (obdoba § 1276 ob. zák.). Dle čl. 130 obch. zák. děje se disoluce na základě stavu majetku, ve kterém jest společnost v čase vystoupení společníka. Dle posudku znalců činí nájemní hodnota 35.450 (28.000 Kč), tedy méně, než žalobce sám žádá. Jelikož v čase vynesení tohoto rozsudku nájemní právo dále ještě trvalo, odpadá prozatím na žalobce jedna třetina, kdežto ohledně dvou třetin jeví se žaloba býti předčasnou. **O d v o l a c í s o u d** k odvolání obou stran napadený rozsudek potvrdil.

N e j v y š š í s o u d k dovolání žalovaného zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu první stolice, by ji znovu projednal a rozhodl.

D ů v o d y:

Z ustanovení čl. XII. společenské smlouvy, že do konečné bilance jest pojmouti ceny jednotlivých aktiv ne dle směrnic, platných pro sestavení ročních bilancí, nýbrž dle cen tržních, po případě dle cen znalcem stanovených, plyne jasně, že podíl vystoupivšího společníka má býti určen dle skutečného stavu jmění společnosti v době jeho vystoupení, jako to odpovídá i předpisům čl. 130 a 131 obch. zák. K jmění společnosti patří všechna práva do ní vznesená a jí nabytá. Patří k němu tedy i práva nájemní a musí k nim býti přihlíženo, má-li býti zjištěn skutečný stav majetku společnosti, když a pokud mají majetkovou hodnotu. Že čl. XII. společenské smlouvy se nezmiňuje výslovně o nájemních právech společnosti, nebrání tomu, by k nim nebylo přihlíženo; nemělo by se tak státi jen tehdy, kdyby to smlouva zakazovala. Vzhledem k ustanovení čl. XII. není pak pro ocenění těchto práv v konečné bilanci beze všeho směrodatným jejich ocenění v ročních bilancích zhotovených za účelem rozdělení zisku. Dovolateli jest sice přisvědčiti v tom, že nájemní smlouva o společenských místnostech byla chráněna předpisy zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., platného v době jeho vystoupení ze společnosti (23. února 1924), a že se na ni vztahovala též ustanovení §§ 8 až 12 tohoto zákona o výši nájemného. Nájemní smlouva byla učiněna prohlášením společnosti ze dne 14. června 1921, že používá svého opčního práva a obnovuje nájemní poměr od 1. srpna 1922 na dalších pět let do 31. července 1927. Byla tudíž učiněna před tím, než onen zákon nabyl účinnosti a v důsledku toho se nevztahovalo na ni ustanovení §u 14 zákona, jak mylně předpokládá soud první stolice. Že nájemné bylo zvýšeno za účinnosti zákona, nemá vlivu na to-

tožnost smlouvy. Předpisy zákona o ochraně nájemníků není však nárok žalobců vyloučen, jak žalovaný se domnívá. Nepříčí se ustanovení zákona o výši nájemného, poněvadž se žalobce, nejso pronajímatelem, nedomáhá na žalovaném zvýšení nájemného. Nepříčí se ani ustanovení Šu 20 (2) zmíněného zákona. Nájemní práva společností nabytá přešla sice tím, že žalobce ze společnosti vystoupil a žalovaný sám převzal podnik a firmu, na žalovaného samotného. V tomto smyslu bylo by lze mluvit o postoupení nájemních práv žalovanému. Avšak účelem ustanovení Šu 20 (2), zakazujícího veškerá právní jednání, jimiž dosavadní nájemník dá sobě nebo někomu jinému něco poskytovat nebo slíbiti za postoupení bytu v souvislosti s tím, jest, zabránit využívání bytové nouze. O využití tísne žalovaného žalobcem nemůže však býti řeči, neboť nejde o nic jiného, než o vypořádání se obou společníků, o určení podílu vystoupivšího společníka na jmění společnosti dle skutečného stavu tohoto jmění. Proto se nehodí předpis Šu 20 (2) na tento případ. Dovolatel přirovnává žalobcův nárok k žádosti společníka, který by v době vázaného hospodářství se byl domáhal toho, by do bilance bylo pojata zboží státem obhospodařované vyššími cenami, než činily stanovené nejvyšší ceny. Přirovnání není přilehavé. Hodnota práv pronajímatelových rovná se ovšem při místnostech, podléhajících ochraně nájemníků, výši nájemného, dle zákona stanoveného, a tomu jest tak i u nájemce, pokud vystupuje jako pronajímatel, totiž pokud najaté místnosti dává do podnájmu (§ 16 zák. o ochraně náj.). Není však zákonem o ochraně nájemníků vyloučeno, že pro nájemce, který užívá najatých místností k výrobě zboží, může toto užívání vzhledem na zákonnou úpravu nájemného a na zjištěné trvání smlouvy, míti cenu větší, než placené nájemné, a že proto nájemní práva mohou pro něho míti hodnotu majetkovou. Zda též v tomto případě takovou hodnotu mají, lze ovšem zjistiti jen na základě odborného posudku. Nižší soudy pokládají za majetkovou hodnotu nájemních práv, na které žalobce má míti podíl, rozdíl mezi nájemným skutečně placeným a nájemným odpovídajícím obecné hodnotě nemovitosti za dobu od vystoupení žalobce ze společnosti do ukončení smlouvené doby nájemní. Tím by však žalobce měl podíl na zisku, jehož žalovaný z nájemních práv docílí v době po vystoupení žalobce, nehledě ani k otázce, zda tento výpočet zisku je správným. Jako aktivum společnosti pro určení stavu jejího jmění může však přijíti v úvahu jen cena nájemního práva jako takového, jako práva základního, z něhož sice roční zisk prýští, od něhož však tento roční zisk jest rozdílným. Na zisk z nájemního práva docílený, po jeho vystoupení, nemá společník nároku. Rozsouzení sporu závisí tudíž na řešení otázky, měla-li nájemní práva společnosti jako taková, v době vystoupení žalobce ze společnosti (dne 23. února 1924) majetkovou hodnotu, a jakou. Řešení této otázky vyžaduje, jak řečeno, odborných znalostí. Jest tudíž třeba posudku znaleckého. Nepovede-li tento k výsledku, nezbude ovšem, než uchýlit se k zásadám Šu 273 c. ř. s. Jelikož nižší soudy, vycházejíce z nesprávného právního názoru v naznačeném směru neprovedly potřebných důkazů a zjištění, bylo dovolání vyhověti a, ježto jest patrně potřebí jednání v první stolici, aby věc se stala zralou k rozhodnutí, bylo ji dle Šu 510 c. ř. s. vrátiti soudu první stolice, by o ní znovu jednal a ji rozhodl.