

vací právo podle čl. 313 obch. zák., musí ji tedy míti alespoň v úchově, takže předpoklad žalobního práva podle § 258 ex. ř. není splněn. Tento názor zastává také Fürstl ve svých vysvětlivkách k ex. ř., kdežto Neumann ve svém Komentáři k ex. ř. má za to, že oprávněný ze zástavního nebo z přednostního práva, jenž jest v držbě práva, může své právo uplatňovati žalobou podle § 258 ex. ř. V případě, o němž tu jde, však přichází dále ještě v úvahu, že žalobkyně jako přednostní právo uvádí zadržovací právo podle čl. 313 a násl. obch. zák. Podle ustálené judikatury (viz čís. sb. 5026, 5435 n. s.) nelze uplatňovati zadržovací právo žalobou podle § 258 ex. ř., nýbrž žalobou podle § 37 ex. ř. (sr. poznámka 2 k § 37 ex. ř. vydání Kompassu).

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

D ů v o d y:

Odvolací soud, obíraje se důvodností žaloby, kterou správně považuje za žalobu podle § 258 ex. řádu, zkoumá především, zda jest dovolatelka k podání této žaloby oprávněna, a vytýká nejen stranám, nýbrž i rozsudku soudu první stolice, že se obíraly výhradně jsoucností smluvního práva zástavního, což odvolací soud považuje pro rozhodnutí rozepře za nezávažné, ale neobíraly se otázkou, zda je žaloba podle § 258 ex. řádu důvodnou, ano jest jí uplatňováno kupecké právo zadržovací podle čl. 313 a násl. obch. zák. Dovolatelka opírala žalobu jen o zadržovací právo, ale to jí, jak dovolací soud uznává, nepřísluší. Kromě ostatních ve čl. 313 obch. zák. uvedených zákonných předpokladů kupeckého práva zadržovacího jest jeho předpokladem, by větitel měl v době výkonu řečeného práva movitou věc ve své úchově, nebo jinak byl s to, s ní nakládati, nemá tedy ten, kdo před tím k zadržení byl oprávněn, nároku na dražební výtěžek, byla-li věc exekučně prodána ve prospěch jiné na ní váznoucí, exekučním zástavním právem vybavené pohledávky, jak zjevno i z ustanovení § 286 ex. řádu. Dovolatelka sice tvrdí, že má dosud právo sporným strojem volně nakládati, poněvadž ve skutečnosti zůstal dosud v její úchově, an stojí přesně tam, kde dříve stál, a poněvadž její zřízenec byl ustanoven soudním uschovatelem stroje, při čemž však že nepozbyla jeho detence. Ale tímto tvrzením ocitá se v rozporu se svým vlastním tvrzením žaloby, podle kterého byl řečený stroj soudně zabaven a ve dražbě prodán, není tedy ani v držbě, ani v detenci dovolatelčině, a zejména jím nemůže dovolatelka volně nakládati. Nebylo tedy zadržovací právo žalobkyně prokázáno pro nedostatek svrchu uvedeného předpokladu. Proto byla právem žaloba podle § 258 ex. ř. zamítnuta a nebylo zapotřebí obírat se právní otázkou, zda žalované skutečně přísluší ke sporné věci smluvní právo zástavní vedle jejího exekučního práva zástavního.

Čís. 9383.

Podle zákona není nájemník povinen hraditi t. zv. »běžné« opravy najaté věci ze svého, i když jsou nutné. Ke zvyklosti, vytvořivší se v tom

směru po světové válce, nelze hleděti. Výlohy za klíče jsou nutnými výlohami, jež náleží nésti pronajímateli. Opatření komína plechovým nástavcem jest po případě nákladem nutným.

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1929, Rv I 366/29.)

Pronajímatelka domáhala se na nájemkyni zaplacení dlužného nájemného 4.000 Kč. Žalovaná namítala započtením vzájemné pohledávky, ježto zapravila ze svého veškeré daně a dávky vypadající na pronajatý dům, jakož i na opravy v pronajatém domě. *Procesní soud* první stolice vyhověl žalobě, vzájemné pohledávky pak uznal za pravé 3.744 Kč. *Odvolací soud* vyhověl odvolání žalobkyně potud, že uznal vzájemné pohledávky za pravé jen 3.143 Kč 50 h. *Důvody*: Odvolání vytýká, že neměly býti soudem uznány vzájemné pohledávky namítnuté započtením, jež vzešly žalované z platů za opravy v nájemném domě, poněvadž prý nebyly k zřejmému převládajícímu prospěchu pronajímatelovu (§ 1037 obč. zák.). Tu jest předeslati. Pro poměr stran v této otázce nelze beze všeho použití jen ustanovení § 1037 obč. zák., nýbrž jen ve spojení s ustanovením § 1097 obč. zák. Zákon ustanovuje: provede-li nájemník opravy, budiž posuzován jako jednatel bez příkazu, a to ve příčině nákladu, jež nésti náleželo pronajímateli, podle § 1036 obč. zák., ve příčině nákladu užitečného podle § 1037 obč. zák. Z toho jest patrné, že jen rozsah náhrady za náklad upravují § 1036 a 1037 obč. zák., předpoklady nároku však upraveny jsou v ustanovení § 1097 obč. zák. (srov. motivy k § 139 III. dílčí novely). Není proto v právu odvolání, posuzujíc všechny opravy s hlediska § 1037 obč. zák. Není však správným ani názor prvního soudce, jenž opravy nerozlišuje podle jejich povahy a jen všeobecně odkazuje na § 1036 a 1037 obč. zák. Jak již uvedeno, rozlišuje § 1097 obč. zák. náklad, pronajímateli náležející, který staví na roveň nákladu nutnému ve smyslu § 1036 obč. zák., a náklad užitečný. Tento náklad může nájemce požadovati na pronajímateli jen, když to bylo k zřejmému převládajícímu prospěchu pronajímatelovu. Naproti tomu za nutný náklad jest považovati každý náklad, který postihuje pronajímatele, každý náklad, k němuž jest pronajímatel podle zákona nebo smlouvy povinen. Podle nesporného přednesu stran zavázala se žalovaná ve smlouvě nájemní, že bude udržovati pronajatý dům ve stavu k jeho užívání, (zejména obchodu) způsobilém. Vzala tudíž na sebe v témže rozsahu povinnosti, jež v § 1096 a násl. obč. zák. jsou uloženy pronajímateli. Pronajímatelka byla tudíž povinna nésti veškeré opravy, nutné k udržování uživatelnosti (upotřebitelnosti) pronajatého domu. Až do dob válečných nečinil se rozdíl v tom, jakého druhu opravy byly, zda malé či velké; pronajímatel musil je na svůj náklad provésti, jestliže je sám nájemník (příslušníci rodiny) nezavinil. V dobách poválečných ustálil se však — s ohledem na nepoměrně nízké nájemy a na nepoměrně velkou drahotu práce a materiálu — zvyk, že opravy běžné, nutné následkem běžného opotřebování věci nájemní hradí ze svého nájemce, kdežto pronajímatel nese náklad za opravy na podstatu nájemné

věci. V tom smyslu se také nyní všeobecně vykládá povinnost pronajímatelova, udržovati pronajatý předmět ve stavu upotřebitelném, není-li opak ze smlouvy naprosto patrný. Posuzují-li se opravy, jichž náklad žalovaná namítá započtením, podle právního názoru právě vyloženého, jest povinna žalující strana je nésti, a tudíž i nahraditi žalované náklad zaplacený za tyto opravy. Oprava komínu, jehož stav byl takový, že bylo nebezpečení ohně; prokázaný náklad činí 500 Kč; oprava podlah, které byly shnilé (tudíž nikoli následkem užívání opotřebované) a jichž část byla přímo nad sklepem, takže hrozilo nebezpečení lidem; prokázaný náklad činí podle svědků a podle účtů 337 Kč 5 h a oprava podlah a výkladu 60 Kč, celkem 897 Kč 5 h. Naproti tomu ostatní opravy jsou buď opravami běžného opotřebení nebo náklady, jež nájemce vůbec sám zavinil, aneb konečně náklady, jichž vůbec nebylo třeba (jen užitečné). K opravám běžným náleží náhrada zrezivělých trubek kouřových, oprava rola, oprava zámků; poztrácené klíče jest povinen nájemník sám znovu opatřiti, neboť zavinil ztrátu sám nedostatečným opatrováním; posléze nutno mezi běžné opravy zařaditi i účet 70 Kč za opravu dveří a schodů, neboť jde o celkem nepatrný náklad. Opatření komínu plechovým nástavcem 150 Kč označuje sice strana žalovaná za nutný náklad, odvolací soud ho však za takový nepokládá, neboť, nebylo-li ho před tím po léta třeba, je zřejmo, že závada byla zaviněna jen špatným stavem komínu, jež jeho opravou mohla býti odstraněna. Tento náklad byl by jen užitečný a k jeho náhradě povinen by byl pronajímatel, kdyby se stal náklad ten k zřejmému, převládajícímu prospěchu pronajímatelovu. Plechovým nástavcem na komíně se pronajatý objekt nijak nezhodnotil, pronajímatel není tím obohacen, nehledíc ani k tomu, že po uplynutí nájmu může si nájemník zařízení toto zase odebrati. Podle toho nenáleží žalované náhrada za tyto opravy; za nástavce na komíně 207 Kč, za opravu rolet a zámečnické práce 254 Kč, za opravu rolet 70 Kč, za opravu schodů a dveří 70 Kč, celkem 601 Kč. Co do této částky je tudíž odvolání odůvodněno, a odvolací soud proto o tuto částku prvním soudcem přiznané vzájemné pohledávky snížil.

N e j v y š š í s o u d k dovolání žalované obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

Žalovaná napadá rozsudek odvolacího soudu potud, pokud jím byly její k započtení namítané a prvním soudem přiznané vzájemné pohledávky sníženy o 601 Kč. Její dovolání, opřené o dovolací důvod podle § 503 čís. 4 c. ř. s., jest oprávněno. Nelze především souhlasiti s právním názorem odvolacího soudu, že t. zv. »běžné« opravy najaté věci má hraditi nájemník ze svého, i když jsou nutné, a že pronajímatel má nésti jen výlohy na opravy na podstatu věci najaté. Tento svůj názor neopírá odvolací soud o platný zákon, nýbrž jen o domnělý zvyk, který se ustálil v dobách poválečných se zřetelem na nepoměrně nízké nájemy a na nepoměrně velkou drahotu práce a materiálu. Ke zvyklostem lze však po-

dle § 10 obč. zák. přihlížeti jen v případech, ve kterých se jich zákon dovolává, a tohoto předpokladu tu není. O tom, kdo má nésti výlohy na opravy najaté věci jest tudíž rozhodovati, není-li tu jinaké úmluvy stran učiřené buď výslovně nebo podle § 863 obč. zák. mlčky, jen podle ustanovení §§ 1096 a 1097 obč. zák. Ostatně v souzeném případě není sporné, že nájemní smlouva byla uzavřena dne 11. července 1923, tedy dlouho po skončení světové války a že se v ní pronajímatelka výslovně zavázala provésti veškeré nutné opravy na svůj náklad. Zákon nečiní dále v §§ 1097, 1036 a 1037 obč. zák. rozdíl v té příčině, zda jde o náklady nepatrné či značné, a nebyl tedy odvolací soud oprávněn, by takový rozdíl činil a žalované straně odepřel nárok na náhradu 70 Kč za opravy dveří a schodů z důvodu, že šlo o celkem nepatrný náklad. Pokud jde o náhradu nákladů za klíče, nemá názor odvolacího soudu, že je má nésti žalovaná nájemnice, ježto prý ztrátu klíčů zavinila sama nedostatečným opatrováním, opory ve skutkových zjištěních prvního soudu a, protože odvolací soud sám po této stránce skutkově nic nezjistil, jest v této příčině souhlasiti s prvním soudem, že i tu šlo o nutný náklad, který podle smlouvy náležel na pronajímatele. Odvolací soud nepokládal opatření komína plechovým nástavcem za náklad nutný, nýbrž jen za náklad užitečný, který se nestal k zřejmému a převážnému prospěchu pronajímatelovu. Ale uváží-li se, že tu šlo, jak i odvolací soud předpokládá, o odstranění závady zaviněné špatným stavem komína na sešlém domě, jest zmíněný náklad v souhlasu s prvním soudem uznati za takový, který náležel podle nájemní smlouvy i podle § 1096 obč. zák. pronajímateli, tudíž za náklad nutný podle §§ 1097 a 1036 obč. zák. Při správném právním posouzení věci náleží tedy žalované nárok na náhradu i za ony opravy, za které jí byla odvolacím soudem změnou prvního rozsudku náhrada 601 Kč odepřena, bylo proto důvodnému dovolání vyhověti a obnoviti ve věci změněnou část rozsudku soudu první stolice, která v té příčině vyhovuje stavu věci a zákonu.

Čís. 9384.

Ustanovovala-li kolektivní smlouva, že zaměstnanci (okresní nemocenské pojišťovny) s kratší služební dobou mají nárok na část novoročního, úměrnou odsloužené době, jest zásady té použití i na případ, neodslouží-li zaměstnanec celý služební rok.

Pokud přísluší zaměstnanci vzhledem k doslovu kolektivní smlouvy nárok na výslužné jen po určitou dobu let, po této době pak má jen nárok na zajištění odpočivného důchodu u náhradního pensijního ústavu ve smyslu zákona ze dne 16. prosince 1906, čís. 1 ř. zák. na rok 1907.

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1929, Rv I 1135/29.)

Žalobce byl od roku 1908 úředníkem okresní nemocenské pojišťovny v S. Od 8. května 1927 měl žalobce zdravotní dovolenou a dnem 1. září 1927 byl dán do výslužby. Počínajíc 1. září 1927 vyplácela žalovaná pojišťovna žalobci 60% posledního jeho služného, celkem 1974 Kč. Ža-