

vazků při několikaletém trvání smlouvy a za případné možnosti neodebrané pivo jinde zpeněžit; k zisku žalovaných z porušení smlouvy; k stupni jejich vlastního zavinění; k jejich hospodářské mohoucnosti; k okolnosti, že žalovaná se hostinské koncese vzdala, tedy plnění smlouvy není již možné, takže není již účinným onen důvod smluvního trestu, jenž je význačným pro smluvní pokutu, pobízeti liknavou stranu k přesnému plnění smlouvy, nýbrž účinným je již jen důvod skutečného majetkového zájmu, který byl dotčen porušením smlouvy (sr. rozh. čís. 5278 sb. n. s.), a k podobným okolnostem, pro které by ta neb ona strana z nesplnění smlouvy získala výhody neb utrpěla újmy, přičící se zásadám slušnosti a poctivého obchodování.

Čís. 6794.

Spoluvlastník, jenž fakticky spravuje společnou věc, pokládá se za zmocněnce jen dotud, pokud tomu jiný podílník neodporuje (§ 1020 obč. zák.). Nároku na ustanovení společného správce nebrání okolnost, že celá společná nemovitost jest pronajata jednomu z podílníků.

(Rozh. ze dne 10. února 1927, Rv I 41/27.)

Žalobu jednoho spoluvlastníka nemovitosti proti druhému spoluvlastníku, by byl ustanoven správce nemovitostí, procesní soud prvního stádia zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Jak nesporno, jsou žalobce a žalovaný spoluvlastníky nemovitostí, o něž jde, každý v jedné ideální polovici. Žalobce domáhá se rozsudku, že jest žalovaný povinen trpěti, by byl ustanoven společný správce nemovitosti, a uvádí již v žalobě, že žalovaný některé místnosti ve společném statku má v nájmu, že jiné místnosti jsou jinak pronajaty, že žalovaný svémocně a proti vůli žalobce užívá zahrady a restauračního pavilonu, ačkoli ho žalobce opětně upozorňoval, že s jeho počínáním nesouhlasí, že žalovaný nechce dáti žalobci vyúčtování, ač ho několikráte o ně žádal se sdělením, že není srozuměn, by žalovaný vedl správu společných nemovitostí, že žalovaný ke všemu ještě zanedbává společné nemovitosti ke škodě obou a že se nemůže se žalovaným dohodnouti o správě společné nemovitosti. Žalovaný ve věci namítal, že jest správcem společné věci podle §u 837 obč. zák. proto, že jí i za předchůdce žalobcova spravoval, a že má mimo to celý objekt najatý a platí správně nájemné, úroky, pojistné, daně a pod. Jde tu tedy o spor, zda má býti zřízen společný správce. Tento spor lze rozhodnouti jen pořadem práva (srv. na př. rozhodnutí čís. 558 sb. n. s.). Nižší soudy zjistily, že předchůdce žalobcův ve vlastnictví ideální polovice trpěl, by žalovaný celé nemovitosti spravoval, že mu do správy nemluvil a proti ní kroků nečinil a že žalovaný od té doby správu vede. Jde tedy o případ §u 837 poslední věta obč. zák., podle níž sluší považovati podílníka, jenž sice bez příkazu — ale také bez odporu — ostatních podílníků společnou věc skutečně spravuje, jakoby byl zmocněncem. Správně mohl by se takový podílník pokládati toliko za jednatele bez příkazu (§ 1035 obč. zák.), ale zákon vychází z domněnky, že neodporující podílníci mlčky souhlasí. I takový

faktický správce společného statku pokládá se za zmocněnce všech spoluvlastníků se všemi právy a závazky a platí o něm předpisy o zmocnění jak v poměru podílníků mezi sebou, tak i vůči třetím osobám, zejména také předpis §u 1020 obč. zák. o možnosti odvolání plné moci kdykoliv. Odporuje-li tedy spoluvlastník tomu, co až dosud mlčky trpěl, totiž aby druhý spoluvlastník vedl společnou správu, přestává tento býti vůči odporujícímu podílníkovi společným správcem. Nelze připustiti, by spoluvlastník, jenž se správy fakticky uchoopil, zůstal správcem tak dlouho, dokud by mu bylo libo. Přestal tedy žalovaný býti společným správcem, jakmile tomu žalobce odporoval, což se stalo nejpozději žalobou o ustanovení společného správce, v níž opětovně tvrdí, že se správou žalovaného není srozuměn, jak odvolací soud správně vyvodil. Nemůže tudíž žalovaný s poukazem k §u 837 obč. zák. odporovati žádosti žalobce o zřízení společného správce, když se oba spoluvlastníci o způsobu správy dohodnouti nemohou (§ 828 obč. zák.) a když — jsouce podílníky stejným dílem — jeden druhého přehlasovati nemůže (§§ 833 a 836 obč. zák.). Z toho je vidno, že nebylo třeba prováděti důkazy o tom, zda žalobce již dříve svůj souhlas odvolal, a že není tu neúplnosti řízení podle §u 503 čís. 2 c. ř. s., když se tak nestalo.

Ani další námitka žalovaného, že má celý objekt najatý, nemůže vyloučiti požadavek žalobcův, by byl společný správce zřízen, neboť, i kdyby tomu tak bylo a kdyby nebylo správné tvrzení žaloby, že některé místnosti jsou jinak pronajaty a že některých částí statku užívá žalovaný svémocně, nebrání to žalobnímu žádání, protože správa společných nemovitostí pro oba spoluvlastníky nestává se bezpředmětnou pronájmem nemovitostí, naopak i v takovém případě jest třeba správce, který by vykonával dohled a správní úkony, jež jinak vykonává vlastník pronajaté věci.

Čís. 6795.

Zavázal-li se kupitel nemovitosti prodávati, že zaplatí dávku z přírůstku hodnoty, nemůže proti žalobnímu nároku prodávatele, by zaplatil dávku výběřčímu úřadu, namítati započtením vzájemné peněžité pohledávky proti prodávati.

(Rozh. ze dne 10. února 1927, Rv II 65/27.)

V kupní smlouvě, již žalovaný koupil od žalobce nemovitost, zavázal se žalovaný, že zaplatí dávku z přírůstku hodnoty. Když byla žalobci dávka z přírůstku hodnoty předepsána, domáhal se na žalovaném, by ji zaplatil výběřčímu úřadu. Proti žalobnímu nároku namítl žalovaný započtením vzájemné nároky proti žalobci. **O b a n i ž š í s o u d y** uznaly podle žaloby, **o d v o l a c í s o u d** z těchto důvodů: Především dlužno uvést, že žalovaný nenapadá rozsudek, pokud jím byl uznán povinným zaplatiti výběřčímu úřadu dávku z přírůstku hodnoty. Tímto výrokem je tedy nepochybně zjištěna povaha zažalované pohledávky. V důsledku toho nejsou splněny předpoklady §u 1438 obč. zák., ježto nejde tu o pohledávky vzájemné. Tomu není na překážku, že dávku z přírůstku hodnoty zažalovala žalobkyně, již byla tato dávka předepsána k zaplacení, jako nabyvatelce nemovitostí při nedobytnosti dávky u zcizitele — žalovaného — (§ 13 odst. (3) vl. nař. čís. 545/20).