

společníkem osob jménem této společnosti jednavším, k nimž patřil i žalovaný. Nelze tedy s úspěchem hájiti názor, že smlouva, kterou strany měly na zřeteli, platí nyní mezi osobami jménem nezapsané společnosti jednavšími a žalobcem, neboť tím byl by žalobci vnucován právní poměr, o němž není prokázáno, že žalobce chtěl do něho vstoupiti (Staub, Gesellschaft m. b. H. 1903 str. 85). Tím padají všechny vývody dovolatelovy opírající se o mylný názor, že mezi žalobcem a žalovaným jest poměr společenský. Dovolací důvod čís. 4 § 503 c. ř. s. není v žádném směru oprávněn.

Čís. 9300.

Vnucený správce domu jest oprávněn uzavíratí se spoluvlastníky domu, jenž jest celý ve vnucené správě, nájemní smlouvy bez jakéhokoliv spolupůsobení soudu. Na tom nebylo nic změněno zákony na ochranu nájemníků. Pokud jest vzhledem k okolnostem míti za to, že byla mezi vnuceným správcem a spoluvlastníkem domu uzavřena nájemní smlouva. Nájemní smlouva uzavřená vnuceným správcem se spoluvlastníkem nemovitosti trvá i po zrušení spoluvlastnictví a není dotčena zrušením vnucené správy, pokud nebyla zrušena souhlasnou vůlí stran nebo řádnou výpovědí.

(Rozh. ze dne 24. října 1929, Rv I 1493/29.)

Dům čp. 3 byl od roku 1924 ve spoluvlastnictví žalobkyně jednou polovinou, Antonie V-ové jednou čtvrtinou a zbývající dvě osminy vlastnili žalovaní manželé. Dne 15. prosince 1927 vydražila žalobkyně v dobrovolné soudní dražbě čtvrtinu Antonie V-ové a osminy žalovaných. Žalovaní najali roku 1916 (kdy ještě nebyli spoluvlastníky domu) v domě čp. 3 krám, skladiště a byt. Na čtvrtinu domu náležející žalovaným byla povolena vnucená správa proti právnímu předchůdci žalovaných dne 29. prosince 1924, proti žalovaným přímo dne 23. března 1925. Dne 26. ledna 1925 byl uveden vnucený správce ve správu celé nemovitosti. Dne 20. ledna 1926 byla vnucená správa zrušena ohledně polovice domu, náležející žalobkyni, jinak trvala vnucená správa až do dne 29. března 1928. Po dobu vnucené správy platili žalovaní nájemné vnucenému správci. Žalobou, o niž tu jde, domáhala se žalobkyně na žalovaných vyklizení místností jimi užívaných, tvrdíc, že je žalovaní užívají bez právního důvodu. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, o dovolací soud žalobu zamítl. Důvody: Ze zjištěných okolností má odvolací soud za nepochybné, že žalovaný Albert S. za sebe i za spolužalovanou manželku Annu S-ovou jako její zákonný zmocněnec podle § 1238 obč. zák. měl vůli peníze placené jím vnucenému správci za užívání místností v domě platiti jako nájemné a že tento měl vůli peníze ty jako nájemné přijímati, čemuž svědčí již to, že vnucený správce částky ty v účtech za vnucené správy po celou dobu jejího trvání jako nájemné od žalovaných též výslovně vyúčtoval. Smlouva

nájemní jest smlouvou konsensuální (§ 1090 obč. zák.). Vůle stran může býti projevena nejen výslovně, nýbrž i konkludentními činy (§§ 863, 914 obč. zák.). Přihlíží-li se k celé souvislosti zjištěného poměru mezi vnučeným správcem Sch-em a žalovanými, není rozumné přičítati pochybovati o tom, že Sch. jako vnučený správce celého domu, oprávněný podle zákona vybíratí užitky a určovati jejich způsob z nemovitosti ve vnučené správě se nacházející (§ 109, 111 ex. ř.), projevil souhlasně se žalovanými vůli, že jsou oprávněni užívati místností v domě jimi před tím jako nájemníky užívaných i za trvání vnučené správy vždy od nájemního termínu k dalšímu za stejnou úplatu jimi placenou jako nájemníci. Tato souhlasná vůle došla i zevního projevu obou stran podpisem v protokolech o uvedení vnučeného správce ve spisech exekučních, v nichž se Albert S. jako nájemce podepsal, což ve spisech E V 3364/24 dokonce i žalobkyně sama jako spoluvlastnice a povinná strana svým podpisem vzala na vědomí. Při tom jest nerozhodno, zda a kdy žalobkyně snad měla jiný úmysl a i k jiným osobám projevila, že nájem neuznává. Poněvadž, jak uvedeno, nebylo vůbec jiné úmluvy o způsobu užívání místností ve společném domě žalovanými v rámci § 828 obč. zák., nebyla úplata jimi za užívání místností placená kvotou výtěžku z jejich práva spoluvlastnického, nýbrž placením nájemného za užívání místností žalovaným Albertem S-em zároveň jako manželem spoluzalované Anny S-ové vnučenému správci S-ovi jako úřednímu zástupci vlastníků domu ve vnučené správě formálně až do 29. března 1928 se nacházejícího. Tímto poměrem fakticky a právně byl založen mezi vnučeným správcem Sch-em a žalovanými nájemní poměr ve smyslu § 1090 obč. zák. a § 111 ex. ř., jež vnučený správce byl oprávněn na obvyklé lhůty ujednat i bez svolení exekučního soudu a kterýžto poměr jako poměr nájemní po celou dobu formálního trvání vnučené správy ohledně celého domu vnučeným správcem a žalovanými jako smluvními stranami byl též zachováván a uznáván, přes to že nebyla učiněna výslovná úmluva (§ 863 obč. zák.). Podmínka, že smlouva nájemní může býti sjednána jen o věci cizí, se v § 1090 obč. zák. k pojmu nájemní smlouvy vůbec nežádá, nýbrž jen, že jde o užívání nespotřebitelné věci na určitý čas za určitou cenu. Výhradné právo s věcí nakládati ve smyslu § 362 obč. zák., jež ovšem jinak vlastníka opravňuje i k jakémukoli jejímu užívání, zejména i k užívání některých místností na způsob nájemního užívání podle § 1098 obč. zák., následkem vnučené správy jest mu již po zákonu (§§ 109, 111 ex. ř.) odňato a na místě něho přechází v mezích těchto zákonných ustanovení na vnučeného správce. Tomu nebrání ani ustanovení § 105 ex. ř., podle něhož vnučený správce může obytné místnosti dlužníku v domě přenechat, patrně jako vlastníku a bez zvláštní náhrady. Neměli proto v tomto případě ani žalovaní jako spoluvlastníci k jedné čtvrtině a rovněž ani žalobkyně jako spoluvlastnice k polovici domu po dobu trvání vnučené správy jako dlužníci oprávnění s domem mocí práva vlastnického nebo spoluvlastnického nakládati a vnučený správce byl oprávněn i jako pronajímatel nájemní smlouvu podle § 1090 obč. zák. a § 111 ex. ř. s kým-koli, zejména i se žalovanými uzavřít. Že nájemní smlouva mezi vnu-

ceným správcem a dlužníkem jest právně možna, plyne i z ustanovení § 1093 obč. zák., v němž se výslovně uvádí případ, že vlastník najme užívání své vlastní věci, když toto náleží třetí osobě. Za takovou třetí osobu jest při vnucené správě patrně pokládati i vnuceného správce, jenž podle zákona vykonává oprávnění s věcí nakládati za dlužníka, nikoli jako jeho zmocněnec, nýbrž v zájmu věřitelů, tedy za osoby třetí (komentář Neumanův k ex. ř. str. 371 u § 111). Tomuto názoru jest přisvědčiti tím spíše v tomto případě, kde žalovaní byli spoluvlastníky jen k jedné čtvrtině domu a ani podle §§ 361, 828, 829 a 833 obč. zák. v příčině řádného užívání společné věci nepřislušelo jim právo o užívání určitých místností ve společném domě na základě spoluvlastnictví samostatně rozhodovati. I kdyby nebylo vnucené správy, lze míti za to, že právně jest možným nájem společné věci spoluvlastníkem, zejména nemá-li většiny podle § 833 obč. zák. a tudíž osoba oprávněná za spoluvlastníky jednati a smlouvu nájemní uzavříti jest rozdílná, leč ovšem že by dotyčný spoluvlastník byl zároveň zřízen správcem společného domu, což v tomto případě ovšem nebylo. Výkladu tomuto nebrání ani stanovisko nejvyššího soudu zaujaté v rozhodnutí čís. 5186 sb. n. s., v němž se zřejmě jednalo o případ zcela rozdílný, totiž o způsob rozpočítávání náhrady za místnosti jednotlivými spoluvlastníky ve společném domě užívané na základě dohody o užívání místností mezi nimi učiněné. Název »činže« sám o sobě by ovšem nerozhodoval. Rozhodné však jest, jaká byla vůle stran při stanovení způsobu užívání a úplaty mezi spoluvlastníky dohodou projevená. Bylo-li by prokázáno, že se žalobkyně jako spoluvlastnice se žalovanými jako spoluvlastníky dohodla, že žalovaní budou užívatí určitých místností ve společném domě a bude se jim jako spoluvlastníkům na účet společných výtěžků počítati určitá náhrada za toto užívání, šlo by v podstatě o pouhé vyúčtování a o dělení užitků společného domu v rámci spoluvlastnictví a bylo by pak přisvědčiti odpůrci odvolatelů, že zrušením práva spoluvlastnického pozbyli by žalovaní právního důvodu k užívání místností v domě žalobkyně nyní výhradně patřícím. Pakliže však, jako ve sporném případě, úmluva taková výslovná ani mlčky ujednaná, není žalobkyně ani tvrzena, tím méně prokázána, naopak skutkově jest zjištěno, že žalovaní s vnuceným správcem, byť i jen mlčky ujednali o užívání místností v době vnucené správy za úplatu tomuto placenou nájemní smlouvu, nemůže pouhé zrušení spoluvlastnictví za doby trvání poměru nájemního samo o sobě způsobiti zánik oprávnění, vyplývajícího z nájemní smlouvy pro žalované k užívání místností najatých. Nájemní poměr mezi žalovanými a vnuceným správcem trval až do zrušení vnucené správy, to jest do 29. března 1928, tudíž zejména i v den zrušení spoluvlastnictví dne 15. prosince 1927. Důsledkem ustanovení § 1115 obč. zák. trvá týž nájemní poměr i nadále, pokud nebyl souhlasnou vůlí stran nebo výpovědí řádně zrušen. Na tom nemění nic ani změna vlastnictví celého domu, již podle předpisů obč. zák., tím méně za platnosti zákona o ochraně nájemníků, jemuž místností žalovaným užívané nesporně podléhají. I po nabytí celého domu koupí může nabyvatel podle § 1120 obč. zák. žádati na nájemci vyklizení na-

jatých místností jen po řádné výpovědi. Že žalobkyně dala žalovaným po 15. prosinci 1927, kdy nabyla vlastnictví v dobrovolné dražbě k druhé polovici domu, řádnou výpověď a dokonce, že se tak bylo stalo se svolením soudu podle §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj., sama ani netvrdí. Jest proto přisvědčiti názoru odvolatelů, že neužívají místností v domě žalobkyně bez jakéhokoliv právního důvodu, nýbrž naopak že užívání místností těch přísluší jim na základě trvajících práva nájemního (§ 1098 obč. zák.), pokud se týče na základě oprávnění, vyplývajícího z ustanovení § 1120 obč. zák. pro oba žalované, pokud se týče spolužalované Anny S-ové při nejmenším jako manželky prvního žalovaného (§ 91 obč. zák.).

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

D ů v o d y:

Žalobkyně napadá rozsudek odvolacího soudu z dovolacího důvodu § 503 čís. 4 c. ř. s., leč vývody dovolání nejsou s to, by seslabilly nebo vyvrátily správnost úsudku soudu odvolacího, že žalovaní užívají sporné místnosti z důvodu nájemní smlouvy. Dovolatelé poukazují se proto především na důvody napadeného rozsudku, jimiž soud odvolací svůj právní názor odůvodnil a které soud dovolací shledává správnými. Dovolatelé přehlížejí, že se podle zjištění odvolacího soudu mezi žalobkyní a žalovaným nestalo vůbec ujednání o užívání místností ve společném domě a o výši a o způsobu placení úplaty za to v rámci společného užívání domu stranami jako spoluvlastníky, dále že žalovaný Albert S. místnosti, o které jde, již od roku 1916 jako nájemník užíval a z nich činži platil a posléze že výše úplaty a způsob užívání místností těch zůstal nezměněn od nabytí spoluvlastnictví k domu v roce 1924 žalobkyní. S ohledem na tento zjištěný stav věci, nelze přisvědčiti názoru dovolatelů, že úplata, kterou žalovaní za užívání sporných místností platili po nabytí spoluvlastnictví domu, nebyla než sjednanou úplatou za užívání společné věci žalovanými jako spoluvlastníky domu, neboť chybí předpoklad dohody o této úplatě. Uzavření nájemní smlouvy mezi žalovaným a vnučeným správcem Sch-em nevadilo, že žalovaní byli spoluvlastníky domu každý k $\frac{1}{8}$, an v době té (v roce 1925) celý dům byl pod vnučenou správou a následkem toho vnučený správce byl oprávněn žalovaným dotyčné místnosti dáti do nájmu. Rozhodnutí čís. 5186, 7491 a 8599 sb. n. s. nehodí se na tento případ, spočívající na jiném skutkovém podkladu. Jest správné, že pro posouzení právní povahy úplaty žalovanými vnučenému správci placené nepadá na váhu, pod jakým názvem úplata ta v exekučních spisech byla vnučeným správcem vykazována (činže, nájem), rozhodným jest jen, jaký úmysl žalovaní, platíce tuto úplatu, měli. Úmyslem tímto bylo podle zjištění odvolacího soudu placení činže, jak ji žalovaní platili již před nabytím spoluvlastnictví domu jako nájemníci. Byla proto také úplata odvolacím soudem správně posouzena jako činže ve smyslu § 1090 obč. zák. Ze spisů a ze zjištění odvolacího soudu není patrné, že žalovaní jako spoluvlastníci domu platili nebo chtěli platiti to, co vnučenému správci za užívání sporných místností dávali, jako úplatu za užívání sporných místností jimi jako spoluvlastníky ve

společném domě, ano ohledně této úplaty nebylo dohody. Vnucený správce jest po dobu vnucené správy veřejnoprávním (soudem ustanoveným) zástupcem dlužníka, v souzeném případě spoluvlastníků domu, a měl proto jako takový právo ohledně místností v domě uzavíratí s osobami třetími, jimiž proti němu byli i žalovaní, smlouvy nájemní bez jakéhokoliv spolupůsobení soudu, neboť úkony tyto patří k vedení správy (§ 111 ex. ř.). Že v souzeném případě proti vnucenému správci žalovaní, ač byli spoluvlastníky domu každý k $\frac{1}{8}$, byly osobami, s nimiž vnucený správce smlouvu mohl uzavříti, vyložil již soud odvolací a stačí proto v tomto směru dovolatelku poukázati na důvody napadeného rozsudku. Mínění dovolatelky, že oprávnění vnuceného správce k uzavírání nájemních smluv ohledně místností v domě pod vnucenou správou se nacházejících, platilo jen v době, kdy nebylo zákonů na ochranu nájemníků, že to ale platiti nemůže za platnosti ochrany nájemníků, poněvadž jest to dalekosáhlé opatření dotýkající se těžce zájmů vlastníků domů, nemá opory v zákoně a nelze proto přisvědčiti názoru dovolatelky, že k uzavření nájemní smlouvy se žalovanými, došlo-li k ní vůbec, měl vnucený správce potřebí soudního schválení (viz rozhodnutí čís. 7495 sb. n. s.). Pokud konečně dovolatelka tvrdí, že jako spoluvlastnice domu nikdy neměla úmyslu uzavříti se žalovanými nájemní smlouvu a že proto za ni tak vnucený správce učiniti nemohl, přehlíží, že zjistil odvolací soud, že od 20. dubna 1926, kdy vnucená správa na její polovici domu byla zrušena, polovici úplaty žalovanými za užívání sporných místností, jako nájemné placené a vnuceným správcem jako takové přijímané, odváděl vnucený správce jako zmocněnec žalobkyně jí samotné a že až do konce roku 1927 proti tomu nečinila námitek. Z tohoto zjištění plyne po stránce právní správnost úsudku soudu odvolacího, že dovolatelka konkludentními činy schválila nájemní smlouvu mezi žalovanými a vnuceným správcem jako spoluvlastnice domu a že proto nerozhodné je její tvrzení, že nikdy neměla úmyslu nájemní smlouvu se žalovanými uzavříti ani po případě uzavřenou smlouvu schváliti. Kdyby mělo býti správným tvrzení dovolatelky, byla by se musila buď s tehdejšími spoluvlastníky domu tedy také se žalovanými dohodnouti o užívání společné věci žalovanými jako spoluvlastníky, po případě vymoci si soudní rozhodnutí v tomto směru, kdyby mezi ní a ostatními spoluvlastníky k dohodě nedošlo. K tomu všemu měla dovolatelka od roku 1924 až 1928 dosti času. Skutečnost, že tak neučinila, nasvědčuje rovněž správnosti úsudku soudu odvolacího, že mlčky souhlasila s nájemní smlouvou mezi žalovanými a vnuceným správcem. Nepadá na váhu, co žalobkyně učinila po nabytí vlastnictví celého domu ve veřejné dražbě v roce 1927, ano je jisto, že nedala ze sporných místností žalovaným výpověď ani si nevymohla u soudu svolení k této výpovědi.

Čís. 9301.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).
Předpis § 22 (2) zák. nevztahuje se na přeplatky, jichž vrácení bylo**