

Čís. 7480.

Převzetí nájemního práva vydražitelem podle § 225 ex. ř. a odškodnění podle § 227 ex. ř.

Jde-li o nájemní práva, vložená po 31. prosinci 1916, jest provéstí dvojí odhad nemovitosti: pro případ, že se nájemní práva zachovají, a pro případ, že se zruší.

Rovněž nutno provéstí dvojí odhad nájemního práva, jednak jako práva podle zájmu oprávněného a podle jeho újmy, bude-li nájemní právo zrušeno, jednak odhad nájemního práva jako břemene podle újmy vydražitelovy následkem toho, že nájemní právo bude zachováno a on je bude museti převzítí se započtením na nejvyšší podání.

Je-li ujednáno nájemné s příslušenstvím částkou, odpovídající obecné ceně užívání najatých místností, již by snad vydražitel i jinak docílil, nebo, je-li ujednáno nájemné částkou dokonce vyšší, není důvodu, by byl vydražitel odškodněn za převzetí nájemního práva podle § 225 ex. ř.; pakliže však smluvené nájemné je nižší, než by snad mohl vydražitel docílit, jest újmou vydražitelovou rozdíl mezi oběma částkami.

Odškodné podle § 225 ex. ř. nerovná se úroku z jistiny, vypočtené podle škody nájemcovy pro případ zrušení nájemního práva, nýbrž z jistiny vypočtené podle újmy vydražitelovy pro případ jeho převzetí.

(Rozh. ze dne 5. listopadu 1927, R I 890/27.)

Rozvrhuje nejvyšší podání na exekučně prodanou nemovitost přikázal soud prvního stolu v pořadí nájemního práva vydražitelům k hotovému zaplacení 5% úrok z uhražovací jistiny 30.000 Kč na dobu, co nájemní právo trvá, t. j. až do 31. ledna 1932 a stanovil za tím účelem úrokový fond. Důvody: Podle dražebních podmínek nepřejímá vydražitel podle bodu 3 bez započtení do nejvyššího podání ničeho, a ustanovují dražební podmínky dále, že všechny ostatní služebnosti, výměnky a věcná břemena, na nemovitosti váznoucí převezme vydražitel jen potud, pokud podle pořadí jim příslušejícího budou z podstaty rozdělované uhraženy. Podle § 1121 obč. zák. má býti nakládáno s nájemním právem při vnucené dražbě, je-li zapsáno do veřejných knih, jako se služebností. Podle § 227 ex. ř. budou služebnosti, pro které z rozdělované podstaty již nezbývá úplná náhrada, zrušeny a na místo jich nastoupí nárok na náhradu. V souzeném případě by bylo nájemní právo, oceněné na 30.000 Kč ve svém pořadí pod pol. č. 139 úplně kryto z nejvyššího podání a přejímá tudíž vydražitel ve smyslu § 225 druhý odstavec ex. ř. nájemní právo omezeného trvání a má jen nárok na úroky úhradního kapitálu. Jak z protokolu o rozvrhovém stání vysvítá, nenavrhli vydražitelé nové ocenění nájemního práva a prohlásili souhlas s oceněním, provedeném znalcem při odhadu nemovitosti. Vzhledem k výsledku odhadu nájemního práva znalcem ustanovil soud uhražovací jistinu za nájemní právo za rok 1927 až do roku 1932 na 30.000 Kč. Podle § 225 ex. ř. má býti uhražovací jistina uložena na úroky a po jejím uvolnění má býti s ní naloženo ve smyslu § 219 ex. ř. Poněvadž jde v souzeném případě

o exekuci proti pozůstalosti po Aloisu Š-ovi, bylo účelnějším tvořiti úrokový fond, který byl vybrán z nejvyššího podání a z tohoto fondu byly vydražitelům přikázány úroky, takže se tento fond časem vyčerpá. Rekursní soud zamítl nárok vydražitelův na přikázání 5% úroků z jistiny 30.000 Kč až do skončení nájemního poměru to jest do 31. ledna 1932. Důvod y: Na rozdíl od toho, jak dlužno přihlížeti ke služebnostem a jiným reálním břemenům při rozvrhu nejvyššího podání, vyslovil § 150 ex. ř. v souhlasu s § 1121 obč. zák., že vydražitel nemá převzítí knihovně zapsaná práva nájemní vůbec, není-li k návrhu soudcem s přivolením oprávněného v dražebních podmínkách výslovně stanoveno něco jiného. V tomto případě neobsahují dražební podmínky zvláštního ustanovení o právech nájemních a platí zde tudíž předpisy zákona, podle nichž vydražitelé nepřejímají práva nájemní ani bez započtení ani se započtením na nejvyšší podání. Vydražitelé mohou ovšem teprve řádnou výpovědí a šetřice ustanovení zákona o ochraně nájemníků způsobiti zrušení nájemního poměru, který se neukončuje příklepem. Pokud nájemní poměr trvá, mají nárok na placení nájemného, nepřísluší jim však další odškodnění v pořadí vtělených práv nájemních. Tím se vydražitelům neděje žádná křivda; neboť stav věci je zřejmým z knihy pozemkové, pokud se týče z dražebních podmínek, a musili s ním proto počítati právě tak, jako s důsledky z dosud platného zákona o ochraně nájemníků. V pořadí zapsaných nájemních práv mohl by toliko nájemník uplatniti nárok na náhradu škody za to, že vydražitelům převzetí nájemních práv nebylo uloženo. Tento náhradní nárok musí nájemník přihlásiti k roku rozvrhovému, má-li vůbec k němu býti přihlédáno (§§ 210 a 211 ex. ř.). Nárok ten měl by pak při rozvrhu pořadí podle § 216 čís. 4 ex. ř. a nastoupil by podle § 227 ex. ř. na místo nepřikázaného práva nájemního. Poněvadž však nájemník náhradní nárok k rozvrhovému roku nepřihlásil a vydražitelům v tomto případě v pořadí nájemních práv odškodnění nelze přiznati, bylo důvodné stížnosti dlužnice vyhověti a rozhodnouti jak se stalo.

Nejvyšší soud k dovolacímu rekursu vydražitelů zrušil usnesení rekursního soudu, jakož i usnesení prvního soudu v odstavci, jímž byl vydražitelům přikázán úrok z jistiny 30.000 Kč a v odstavcích následujících a uložil prvnímu soudu, by, doplně řízení, znovu rozhodl.

Důvod y:

Prvý soud přiznal stěžovatelům jako vydražitelům nemovitosti úroky z uhrazovací jistiny 30.000 Kč na dobu trvání nájemního práva, jež vydražitelé převzali započtením na nejvyšší podání. Rekursní soud na stížnost povinné jim je odepřel a odůvodnil to tím, že dražební podmínky neobsahují ustanovení o převzetí nájemních práv, že vydražitelé mohou, šetřice zákona o ochraně nájemníků, nájem vypověděti a že, pokud nájemní poměr trvá, mají nárok na nájemné a nepřísluší jim odškodné proto, že se jim převzetím neděje křivda, když podle pozemkové knihy a dražebních podmínek musili počítati s převzetím nájemních práv a s ochranou nájemníků. V pořadí zapsaného nájemního práva by prý mohli jenom nájemci uplatniti odškodné, kdyby převzetí nebylo vydra-

žitelům uloženo, což však se nestalo. Rozhodnutí rekursního soudu bylo by správné jenom v tom případě, kdyby vydražitelé skutečně žádné újmy převzetím neutrpěli, ale pro předpoklad takový ve zjištěních exekučního soudu není opory, jakž vysvitne z těchto úvah: Podle původního doslovu § 21 odh. řádu nemělo se v důsledku přednovelového doslovu § 1121 obč. zák. při ocenění nemovitostí přihlížeti při odhadu nemovitostí k nájemním právům, nýbrž měla se vyšetřiti hodnota práva, by byla vyhledána náhrada, která by příslušela nájemci pro případ zrušení práva nájemního. Ale v důsledku nového doslovu § 1121 obč. zák. podle třetí dílčí novely změněn byl doslov § 21 druhého odstavce odh. řádu nařízením ze dne 23. března 1917, čís. 135 ř. zák. tím způsobem, že prvý odstavec § 21 odh. řádu má platnost i pro nájemní práva, jež byla vložena na nemovitosti s pořadím po 31. prosinci 1916 a druhý odstavec § 21 odh. ř. zůstal v původním doslovu v platnosti jen pro nájemní práva, vložená před 1. lednem 1917. Podle toho má se provést, jde-li o nájemní práva, vložená po 31. prosinci 1916, jako jest sporné právo nájemní, dvojí odhad nemovitosti: pro případ, že se zachovají nájemní práva, a pro případ, že se nájemní práva zruší. Rovněž nutno provést dvojí odhad břemene, jednak jako práva podle zájmu z břemene oprávněného a jeho újmy, bude-li nájemní právo zrušeno, a odhad nájemního práva jako břemene podle újmy vydražitelovy následkem toho, že bude nájemní právo zachováno a on je bude nucen převzít se započtením na nejvyšší podání. To vychází z první věty prvního odstavce § 21 odh. řádu a z §§ 225 a 227 a 150 ex. ř. Exekuční soud při rozvrhu ustanoví podle toho buď jistinu úhradní pro vydražitele podle § 225 ex. ř. nebo odškodné pro nájemce podle § 227 ex. ř. Přejímá-li vydražitel nájemní práva se započtením na nejvyšší podání, slouží úhradní jistina k uspokojení jeho újmy a nutno pro výpočet úhradní jistiny vzít za základ cenu jeho újmy a nikoliv cenu práva dle zájmu nájemců a újmy, kterou utrpí pro případ zrušení. Ale těchto zásad nedržel se první soud při výpočtu úhradní jistiny. Znalec odhadl nájemní právo ročně na 5.000 Kč, tedy za dobu 6 let na 30.000 Kč, nepřihlížeje ovšem ani k tomu, že část nájemní šestileté doby již uplynula do odhadu. Dále odhadl i cenu nemovitosti se zachováním práva o 30.000 Kč níže než když právo nebude zachováno. Ale tu neuvedl pro svůj úsudek důvodů. Jeho posudek je proto nedostatečný a nelze přezkoumati, jak k němu znalec dochází. Znalec se však neobíral oceněním nájemního práva jako břemene pro případ jeho převzetí vydražitelem a započtením vůbec a nezjistil, jakou částkou nutno odškodniti vydražitele za to, že nájemní právo ovšem se započtením na nejvyšší podání bude nucen převzít. Je-li ujednáno nájemné s příslušenstvím částkou, odpovídající obecné ceně užívání najatých místností, již by vydražitel snad i jinak docílil, nebo je-li ujednáno nájemné částkou dokonce vyšší, neutrpí vydražitel převzetím nájemního práva újmy a není důvodu, by byl za jeho převzetí odškodněn ve smyslu § 225 ex. ř. Pakliže však smluvené nájemné je nižší, než by vydražitel snad mohl docílit, je-li obecná cena nájemního práva vyšší než smluvené nájemné, je újmou vydražitelovou rozdíl mezi oběma částkami. Exekuční soud mylně měl za to,

že uhražovací jistinu nutno vypočísti podle ceny nájemního práva podle újmy nájemcovy pro případ zrušení nájemních práv, a neprávem tuto nesprávně vypočtenou jistinu položil za základ rozvrhu při určení odškodného pro vydražitele, nezjistiv vůbec vydražitelovu újmu podle uvedených hledisk. Rekursní soud chybuje v tom, že beze všeho podkladu ve spisech má za to, že se vydražitelům převzetím nájemních práv újma nestane. Nesprávně to odůvodňuje jednak tím, co bylo již nahoře uvedeno, jednak i tím, že dražební podmínky nemají ustanovení o převzetí nájemního práva. Vždyť dražební podmínky ustanovují, že bez započtení se nepřevzeme žádné právo, ba naopak převezmou se břemena se započtením, jak to výslovně exekuční soud ohledně sporného nájemního práva ustanovil v usnesení ze dne 14. prosince 1926, kteréžto usnesení rekursní soud potvrdil a jež stalo se tím právoplatným. Na tom nic nemění, že rekursní soud v důvodech tohoto potvrzujícího usnesení proti ustanovení § 1121 obč. zák. a nařízení ze dne 27. března 1917 čís. 135 ř. zák. i ustanovení § 225 ex. ř. nesprávně uvedl, že nájemní práva se nepřejímají a že není třeba zvláštního ustanovení o tom v dražebních podmínkách a že nepřicházejí při samém ocenění nemovitosti v úvahu. To by bylo správným jedině při právech vložených před 1. lednem 1917 a rekursní soud tu patrně přehlédl nový doslov § 1121 obč. zák. a nařízení, kterým byl odhadní řád změněn. Důvody onoho usnesení nenabýly moci práva, nýbrž jen výrok sám. Rovněž není správným, míní-li rekursní soud, že se neděje vydražitelům křivda proto, že stav věcí byl zřejmým z veřejné knihy a z dražebních podmínek a že vydražitelé musili počítati s tím, právě tak jako s ochranou nájemníků. Vždyť podle pozemkové knihy a podle dražebních podmínek, jak bylo již ukázáno, musil vydražitel počítati s převzetím nájemních práv, ale za odškodné podle § 225 ex. ř. Toto odškodné nerovná se však, jak míní první soud a stěžovatelé, úroku z jistiny vypočtené podle škody nájemcovy pro případ zrušení nájemního práva, nýbrž úroku z jistiny vypočtené podle újmy vydražitelovy pro případ jeho převzetí. Stěžovatelé vytýkají tedy právem, že rekursní soud má proti spisům za to, že dražební podmínky nemají ustanovení o převzetí nájemního práva, a rekursní soud neprávem míní, že tu platí zákon, jímž míní patrně ustanovení § 1120 obč. zák. a původní doslov § 1121 obč. zák., a že vydražitelé mohou přes knihovní vklad nájemních práv za dobu šesti let vypovědět nyní nájem podle zákona. Za to nelze souhlasiti s názorem stěžovatelů, že újma vydražitelů jest určena cenou, vyšetřenou podle újmy nájemcovy. Jestliže vydražitelé při dražbě s tím počítali, pak se ovšem mýlili, ale na svůj vlastní vrub a k jejich omylu nelze přihlížeti a z důvodu jejich omylu nelze rozhodovati při rozvrhu nejvyššího podání proti zákonu. Ježto nižší soudy nezjistily cenu nájemního práva jako břemene pro vydražitele a neprávem položily za základ odškodného vydražitelů újmu nájemcovy pro případ zrušení břemene, nemá nejvyšší soud skutkového podkladu, by rozhodl věcně o dovolacím rekursu. Bylo proto nutno zrušiti usnesení obou nižších soudů, pokud spočívají na mylném použití zákona.