

prostorovou podstatu bytu, t. j. místností jako zdmi ohraničené prostory; jest tedy byt jen souhrnem místností k obývání určených. Byly-li tedy místností byt tvořící již v pronájmu a při změně nájemníka jen některé z nich stanou se zase ihned předmětem nové nájemní smlouvy, nelze říci, že tyto místnosti nebyly dosud pronajaty, že jde ohledně těchto místností a ohledně jich souhrnu, nového menšího bytu o pozdější první pronájem po rozumu § 8 zákona č. 275 z roku 1920. Výkladu tomu svědčí i jasnější doslov § 8 pozdějších zákonů na ochranu nájemníků. Kdežto v § 8 zákona č. 275/1920 pravilo se prostě, že »nájemné i s vedlejšími poplatky z bytů smí se zvýšiti atd.«, praví § 8 zákona č. 130/1922 a §§ 8 pozdějších zákonů: »Zvýšení nájemného z bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností jest obecně přípustno jen v mezích atd.« I z této nové úpravy § 8 oněch pozdějších zákonů o ochraně nájemníků lze usuzovati, že zákon má na mysli vždy jen prostorové části bytu a že bytem již dříve pronajatým rozumí se byt, jehož místnosti byly bezprostředně před novým pronájmem již v pronájmu bez ohledu na to, že snad dřívější smlouva nájemní týkala se více místností. Zastanci opačného názoru uvádějí sice, že, byl-li byt dosud obývaný rozdělen na více bytů nebo vznikly-li přeskupením místností nové jednotky bytové, není tu dosud nájemného ujednaného z právě takové bytové jednotky, takže nemůže jíti o zvýšení »dosavadního« nájemného, ježto tohoto prý dosud tu nebylo. Ale ani tato okolnost, ani jistá nesnáze, jak rozvrhnouti původní nájemné na nové byty rozdělením původního bytu vzniklé, nemůže býti důvodem, by nájemci takových nových bytových jednotek byli naprosto vyřazeni z ochrany nájemníků.

Čís. 7819.

Zákonné zástavní právo na vnesených svršcích nájemcových (§ 1101 obč. zák.) není propůjčeno obecním dávkám, vybíraným od nájemníků pro obec ve smyslu zákona ze dne 12. srpna 1921, č. 329 sb. z. a n. a vládního nařízení ze dne 27. dubna 1922, č. 143 sb. z. a n. (dodatků k tomuto nařízení).

Zákonné zástavní právo podle § 1101 obč. zák. vzniká již vnesením svršků a tímto okamžikem se řídí jeho pořad.

Při nájmu ručí vnesené věci i za příští činži pro dobu, vzhledem k níž byl nájemní poměr již platně založen.

(Rozh. ze dne 25. února 1928, Rv I 1010/27.)

Žalovaný vymáhal exekuci proti Jindřichu G-ovi pohledávky a to 1.600 Kč činžovní dávky a 3.360 Kč, v nichž bylo obsaženo dlužné činže 2.400 Kč a obecních dávek 960 Kč. Předměty, na něž byla exekuce vedena, byly vneseny do najatého bytu v listopadu 1925. Teprve po té byla žalující banka smluvního zástavního práva k oněm předmětům. Žalobě, již se domáhala žalující banka uznání přednějšího zástavního práva k zabaveným předmětům před pohledávkami žalovaného 1.600 Kč a

3.360 Kč, bylo procesním soudem první stolice vyhověno. Odvolací soud žalobu zamítl. Důvody: Jest prokázáno, že obě pohledávky žalované strany 1.600 Kč a 3.360 Kč s přísl., vymáhané pak exekucemi proti nájemci Jindřichu G-ovi na svršky vznikly pronájmem, jsouce nárokem na úplatu za užívání najatých místností, tedy pohledávkami nájemného i když pohledávka 1.600 Kč jest v upomínací žádosti nazvána »dlužnými činžovními dávkami« a i když v upomínací žalobě na 3.360 Kč rozeznává se nájemné 2400 Kč a dávky 960 Kč, neboť jde o obecní dávky, které pronájemce odvádí obci a vybrati má od nájemce, pro něž mají jen význam zvýšení nájemného. To vyplývá zejména i z § 12 (2) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků čís. 48/1925 sb. z. a n., kde připouští se zvýšení nájemného o tolik, oč vzrostly výlohy pronajímatelovy zvýšením veřejných dávek zapravovaných z nájemného. Není tedy pochyby, že zákonné zástavní právo pronájemcovo na svršky vnesené do pronajatých místností, jest propůjčeno i obecním dávkám, jež dlužno z nájemného zapravovati. Toto zástavní právo žalované strany jako pronájemce místností Jindřichem G-em najatých vzniklo k předmětům výše zmíněným vnesením jich do bytu J., což stalo se v listopadu 1925. Dále jest dokázáno, že teprve po tomto vnesení byly na základě zástavní smlouvy dány na zastavené předměty štítky, vyznačující zastavení jich žalující straně. Není tudíž pochybnosti a je zjištěno, že zákonné zástavní právo pro pohledávky žalované strany 1600 Kč a 3360 Kč s přísl. vzniklo již před smluvním zástavním právem žalující strany a to nejen pro pohledávky z nájemného, splatného v době vnesení, nýbrž i pro všechny později dospívající pohledávky téhož druhu pro celou dobu nájemního poměru a celou dobu umístění vnesených předmětů v pronajaté místnosti, jež v ní až do exekuční dražby zůstaly. Dvorský dekret ze dne 10. dubna 1837, čís. 189 sb. z. s., judikát 156, § 1101 obč. zák. Není tedy žalované straně na újmu, že pohledávky 1600 Kč a 3360 Kč staly se splatnými až po vzniku smluvního zástavního práva žalující strany, zřízeného listinou ze dne 17. listopadu 1925 a označením zastavených předmětů z téhož dne (jak listinou dokázáno) a nevádí, že pro pohledávku 1600 Kč byla podána žalovanou stranou u okresního soudu upomínací žádost 19. února 1926 a pro pohledávku 3360 Kč upomínací žaloba 22. června 1926 bez návrhu na zájemné popsání vnesených svršků (srov. zmíněný dvorský dekret). Odchylné právní posouzení okresního soudu není tedy správným a bylo tudíž o odvolání rozhodnuto tak, jak se stalo, v uvážení, že soudcovské právo zástavní, získané žalovanou stranou pro pohledávky 1600 Kč a 3360 Kč vzniklo sice zabavením vnesených svršků 22. března a 23. července 1926, tedy po vzniku smluvního práva strany žalující, to však není na újmu přednosti zákonného zástavního práva žalované strany pro tutéž pohledávku, kterážto přednost vztahuje se i na zástavní právo, zabavením vzešlé, neboť i touto cestou bylo dřívější právo zástavní k věcem vneseným uplatněno s tímže účinkem jako při zájemném popsání, jež může státi se kdykoli bez újmy přednosti zákonného práva zástavního, založeného již vnesením.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu, ale jen co do přednosti zástavního práva žalobkynina před právem na uspokojení pro pohledávku žalované z důvodu činžovních dávek 1600 Kč a obecních dávek 960 Kč, jinak dovolání nevyhověl.

Důvody:

Dovolání, jež uplatňuje dovolací důvody čis. 2 a 4 § 503 c. ř. s., jest částečně odůvodněné. Oba nižší soudy vycházejí z předpokladu, že zástavní právo žalobkynino na věcech uvedených pod pol. čis. 10 až 13, 18 a 19 zájemních protokolů vzniklo již dne 17. listopadu 1925 a to tím, že tyto svršky byly označeny řádně štítky, vyznačujícími zástavu žalobkyninu (§ 452, 427 obč. zák.). Žalovaná firma odporuje tomuto předpokladu nižších soudů v dovolacím řízení již jen námitkou, že tvrzené označení zastavených věcí nevyhovovalo zákonu, ježto bylo přehlédnuto celou řadou osob a štítky nebyly upevněny na všech věcech. Než tato námitka není opodstatněna. První soud opírá napadený předpoklad o závěr, že označení sporných svršků jako zástava žalobkynina bylo pro každého při obyčejné pozornosti poznatelným a že toto označení bylo zejména v době, kdy se stalo exekuční zabavení těchto předmětů pro žalovanou, řádně viditelným, při čemž výslovně zjišťuje, že tímto způsobem byly označeny svršky uvedené pod pol. 10 až 13, 18 a 19 zájemního protokolu č. j. E 528/26-2 (pokud se týče č. j. E 1587/26-2) tedy všechny předměty, o které tu jde. Tento závěr není závěrem právním, nýbrž skutkovým, poněvadž první soud dospěl k němu nikoli právním usuzováním, nýbrž hodnocením průvodů, dáváje víru oněm svědkům, kteří potvrdili, že viděli označení na sporných věcech. Odvolací soud, přezkoumaj ocenění důkazů, schválil skutková zjištění soudu první instance, tedy i zmíněný závěr skutkový, jímž jest dovolací soud vázán, a pokus žalované, zvrátiti toto zjištění poukazem na výpovědi oněch svědků, jež nižší soudy nepoložily za základ svému přesvědčení, není ničím jiným než brojením proti hodnocení výsledků provedených důkazů, jež nepodléhá přezkumu dovolacího soudu (§ 503 c. ř. s.). Vadnost rozsudku odvolacího soudu spočívá však v jiném směru. Odvolací soud přes své stanovisko v otázce vzniku zástavního práva žalobkynina zamítl žalobu, pokud se domáhá přednosti zástavního práva žalobkynina na uvedených věcech před právem na uspokojení pro pohledávky žalované proti Jindřichu G-ovi v částce 1600 Kč a 3360 Kč, nabytým exekucí teprve po 17. listopadu 1925, vycházejí z toho, že uvedené pohledávky žalované strany, i pokud jsou nárokem na náhradu zaplacených obecních dávek, vznikly pronájmem »jitřenky« manželům G-ovým, jsouce v poměru žalované k těmto manželům nárokem za užívání najaté místnosti, a že jako takové požívají již podle zákona (§ 1101 obč. zák.) práva zástavního ode dne, kdy uvedené svršky byly nájemci do »jitřenky« vneseny, t. j. ode dne 1. listopadu 1925. Dovolatelka právem vytýká, že obecní dávky, jež žalovaná vymáhala exekucí, nejsou součástí činže a proto nepožívají zákonného práva zástavního podle § 1101 obč.

zák. Podle § 286 ex. ř. mají býti zapraveny z výtěžku dražby nemovitostí po nákladech odhadu a dražby přihlášené pohledávky zástavní a vykonatelné pohledávky, k jejichž dobytí byla dražba povolena. Pro pořad je rozhodná doba, v jaké jdou za sebou soudní zabavení ovšem bez újmy přednosti, která přísluší clům, spotřebním a jiným dávkám veřejným a majetkovým pokutám, nebo která jednotlivým pohledávkám přísluší podle zákonného nebo smluvního práva zástavního. Takové zákonné právo zástavní propůjčuje § 1101 obč. zák. nájemnému na vnesených svršcích nájemníkových, ale nepropůjčuje ho obecním dávkám, které jsou vybírány od nájemníků pro obec ve smyslu zákona ze dne 12. srpna 1921, čís. 329 sb. z. a n. (§ 28, 37, 38) a nařízení vládního ze dne 27. dubna 1922, čís. 143 sb. z. a n. (§ 37 a 38) a dodatků k tomuto nařízení o pravidlech vybírání oněch dávek a to: dodatku čís. I. o vybírání vodného (§ 4, 6, 8, 15, 18 a 25), stočného (§ 1, 6, 12 a 18) a dodatku IV. o dávce z nájemného (§ 2, 4, odst. 3, 6, 7, 13) a o dávce z přepychových bytů (§ 4, 10 a 15). Z těchto ustanovení plyne, že dávkou je sice povinen nájemník při vodném a dávce z nájemného a z přepychového bytu, že ji předpisuje obec a vymáhá ji starosta jako veřejné daně, že dávku z vodného a z nájemného vybírá za obec majitel domu, že za poslední dávky ručí dokonce i obci. Ale zákonné zástavní právo nebylo těmto dávkám oněmi předpisy propůjčeno, zejména ne na svršcích nájemníkových, a to ani ve prospěch obce, jež předpisuje dávky a pro niž jsou odváděny, a jež tedy je věřitelkou, ani ve prospěch majitele domu za jeho ručební závazek za dávku z nájemného a vodného. Po zákonu tedy majitel domu nemá žádného zákonného zástavního práva na vnesených svršcích nájemníkových pro pohledávku, která mu vznikne z toho, že za nájemníka zaplatil obecní dávky z nájemného nebo za ně ručí. Takové zákonné zástavní právo měl by jen tehdy, kdyby byl dohodou a nájemníkem učinil ony dávky součástí nájemného, zvýšiv o ně na příklad nájemné a převzav je na sebe. To však ve sporu tvrzeno nebylo a proto žalovaná firma nemá zákonného zástavního práva pro obecní dávky z nájemného na zabavených strojích, nýbrž nabyta práva na uspokojení teprve zabavením jejich pro ony pohledávky. Ježto pak podle zjištění nižších soudů zabavení pro zmíněné dávky stalo se teprve po nabytí smluvního zástavního práva žalobkynina, požívá podle zásady § 286 ex. ř. smluvní zástavní právo žalující banky, nabyté časově dříve odevzdáním předmětu do zástavy, přednosti před právem na uspokojení, nabytým teprve později žalovanou firmou soudním zabavením. Žalovaná strana ovšem namítá, že jí zástavní právo žalobkynino na zabavených věcech při provedení exekuce nebylo známo, čímž patrně naráží na bezelstné nabytí zástavního práva na věcech již zastavených (judikát 232 čís. 7484 Glaser-Unger). Avšak tato námitka ztroskotává na zjištění nižších soudů. Bylo-li označení sporných svršků jako zástava žalobkynina pro každého při obyčejné pozornosti poznatelným, musila si také žalovaná toho všimnouti, že věci jí zabavené jsou zastaveny jinému. Ostatně dovolatelka přehlíží, že zmíněný judikát má na mysli jen bezelstné nabytí zástavního práva zastavením. Jde tedy jen o to, které

částky vymáhaných pohledávek žalované připadají na obecní dávky z nájemného. Pokud jde o částku 960 Kč, dobývanou exekucí pod E 1587/26 (na základě podmíněného platebního rozkazu U 564/26-1), nemůže býti sporu, poněvadž žalovaná sama ji v příslušné žalobě označuje jako »dávku« vedle »nájemného«, tedy patrně jako obecní dávku z nájemného. Pochybnosti by mohly po případě vzejíti při částce 1600 Kč (původně 2000 Kč), dobývané exekucí pod E 528/26 (na základě podmíněného platebního rozkazu č. j. U 134/26-1), jež jest v upomínací žádosti označena jako »činžovní dávka«. Ale i tu jsou patrně míněny obecní dávky z nájemného; to plyne z celkového přednesu strany žalované, zejména z jejího stanoviska v dovolací odpovědi, neboť stojí tam co do povahy zmíněných »činžovních dávek« úplně na půdě dovolání, omezujíc se na to, že napadá názor dovolání, že »činžovní dávky« jakožto obecní dávky nepožívají zákonného zástavního práva podle § 1101 obč. zák., aniž namítá, že »činžovní dávky«, jichž dobývala exekucí, nejsou dávkami obecními. Podle toho jest žalobní nárok na uznání přednosti zástavního práva žalobkynina před zástavním právem pro pohledávky žalované v částce 1600 Kč a 960 Kč opodstatněn a bylo v té příčině důvodnému dovolání vyhověti a v tomto směru obnoviti rozsudek prvního soudu. Tímto úspěchem dovolání stávají se bezpředmětnými dovolatelčiny výtky s hlediska § 503 čís. 2 c. ř. s., jež se týkají výhradně jen změněné části odvolacího rozsudku.

Zbývá jen částka 2400 Kč, vymáhaná vedle uvedené již částky 960 Kč exekucí pod E 1587/26, jež připadá nesporně na nájemné za čtvrtletí od 1. dubna 1926. Dovolatelka domáhá se také pro tuto částku přednosti svého smluvního zástavního práva před zákonným zástavním právem žalované, namítajíc především, že jde o nájemné, vzniklé teprve po 17. listopadu 1925, a že žalovaná nedala provést ani zájemné popsání svršků vnesených do najatých místností. Než v tomto směru nelze dovolatelce přisvědčiti. Pro pořadí zákonného zástavního práva podle § 1101 obč. zák. nerozhoduje doba zájemného popsání. Právo zástavní vzniká tu již vnesením a tímto okamžikem řídí se jeho pořadí (srov. dvorský dekret z 10. března 1837, čís. 189 sb. zák. just., jud. čís. 103 a nález čís. 3386 sb. n. s.). Nedostatkem zájemného popsání tedy dovolatelka nemůže odůvodniti přednost svého smluvního zástavního práva před zákonným zástavním právem žalované, nabytým již vnesením před odezdáním do zástavy dovolatelce. Pokud nájemníkovy svršky nebyly z najatých místností odstraněny, trvá zákonné zástavní právo a jeho přednost je určena vnesením, třebaže exekuční zabavení pro nájemné stalo se teprve později.

Rovněž nesprávným je názor dovolatelčin, že žalované nepřísluší před její pohledávkou přednější právo zástavní pro nájemné po 17. listopadu 1925, neboť při nájmu ručí vnesené věci i za příští činži pro dobu, vzhledem ke které nájemní poměr jest již platně založen. Tato zásada byla již vyslovena judikátem čís. 156 (čís. 2364 sb. Glaser-Unger), od něhož se odchýliti dovolací soud v tomto případě neshledává příčiny.