

Čís. 15725.

Nájemce může postoupiti svá práva třetí osobě jen se souhlasem majitele pronajatých místností, jehož souhlasu podle § 32 b) knih. zák. jest zapotřebí i k vkladu tohoto převodu do pozemkové knihy.

Mezi postupníkem a majitelem pronajatých místností vzniká teprve po splnění těchto podmínek skutečná smlouva nájemní.

(Rozh. ze dne 7. ledna 1937, R I 1350/36.)

Firma G. A. F., jež najala od Jindřicha Sch-a domy a jejíž nájemní právo bylo na těchto domech vloženo v pozemkové knize, postoupila svá nájemní práva Rudolfu D-ovi. Prv ý s o u d vyhověl postupníkově žádosti o vklad převodu postoupených nájemních práv na něho. R e k u r s n í s o u d návrh zamítl. D ů v o d y: Podle § 1393 obč. zák. může ovšem býti i právo nájemní předmětem postupu, dotčený převod se však týká též vlastníka pronajaté nemovitosti a navržený zápis se má státi rovněž proti těmž vlastníkovi, takže k navrženému vkladu v pozemkové knize jest podle § 32 b) knih. zák. zapotřebí i jeho výslovného svolení ke knihovnímu zápisu uvedeného převodu. Tento souhlas s vkladem však vlastník nemovitostí nedal a není tudíž žádost obsahem předložené smlouvy odůvodněna. Neměl proto býti navržený vklad povolen.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Otázkou, zda nájemní právo může vůbec býti předmětem postupu (§ 1393 obč. zák.), se nejvyšší soud zabýval již v rozhodnutí č. 8470 Sb. n. s. a dospěl k názoru, že postup práv nájemních v pravém slova smyslu není možný, neboť jde o právo osobní. Pronajímateli nemůže býti proti jeho vůli vnucen jiný nájemník, nejde-li ovšem o podnájem za podmínek § 1098 obč. zák. Naproti tomu při pravém postupu ve smyslu § 1392 obč. zák. nezáleží na souhlasu postoupeného dlužníka a netřeba k jeho platnosti ani jeho zpravení o postupu (§ 1395 obč. zák.). Postoupil-li dosavadní nájemník třetí osobě svá práva plynoucí pro něho ze smlouvy nájemní, je to zvláštní nová smlouva svého druhu, jejíž uskutečnění je možné jen se souhlasem majitele pronajatých místností, jímž vzniká mezi ním a postupníkem skutečná smlouva nájemní (srv. též Bartch: Das österr. allg. Grundbuchsgesetz, § 45). Jestliže se tedy takový převod práv nájemních může státi jen se souhlasem majitele pronajatých místností, je zřejmý důsledek toho, že i k vkladu převodu toho práva je potřebí jeho svolení, jak to předpisuje ustanovení § 32 lit. b) knih. zák. Rozhodnutí rekursního soudu vyhovuje zákonu.

Čís. 15726.

Opomine-li věřitel navrhuující konkurs složití včas zálohu na útraty konkursního řízení, nemá to účinek odvolání návrhu na prohlášení konkursu.