

stolice bylo vysloveno, že žalovaný se dává pod opatrovnictví, avšak opatrovník žalovaného v tomto sporu ani netvrdil, že žalobce tehdy, když převzal zastupování Zdeňka B. ihned na něm poznati musel, že jedná s člověkem nepřičetným. Žalobce mohl proto od žalovaného zastupování převzít, neb nebylo tu předpokladů, za kterých dle § 865 obč. zák. smlouva uzavřena býti nemůže. Z ustanovení § 273 obč. zák., na který se opatrovník žalovaného odvolává, nikterak nelze usuzovati na to, že počíná působnost dání pod opatrovnictví i ohledně zastupování opatrovance od okamžiku veřejného prohlášení soudního usnesení, dle kterého se vyslovuje, že někdo byl dán pod opatrovnictví. Uvedené místo zákona pouze stanoví, že soudní usnesení veřejně prohlásiti jest. I z ustanovení zákona ze dne 28. června 1916 č. 207 ř. z. o odejmutí svéprávnosti jest zřejmo, že nárok žalobní jest odůvodněn. Dle §§ 29 a 30 tohoto zákona, může si osoba, která má dána býti pod opatrovnictví, zřídit zástupce a může i tento dle § 49 do usnesení, kterým se vyslovuje, že se osoba, kterou zastupuje, zbavuje svéprávnosti, podati stížnost. Dle § 62 má zastoupený útraty sám nésti. Z toho jest zřejmo, že v případě tomto ustanovení § 67 č. 1 uvoz. zák., dle kterého usnesení o pozbytí svéprávnosti nabude působnosti počátkem dne, kterého bylo doručeno, použití nelze. Žalovaný jest tudíž dle § 1014 obč. zák. povinen, by útraty soudem ustanovené, jejichžto účelnost byla uznána, žalobci zaplatil.

Čís. 119.

Skutečnost, že cena věci prodané přesto, že tato jest vadnou, ode dne koupě značně stoupla, nevylučuje o sobě nároku na správu. Úplatnost právního jednání (§ 922 obč. zák.) vyžaduje rovnováhu vzájemného plnění jen v době plnění; pozdější vzestup ceny prodaného předmětu přichází k dobru tomu, kdo ho nabyl.

Odmítnutím dalšího výhodného prodeje vadné věci nepřichází nabyvatel o nárok ze správy. Nároku toho nepozbývá ani tím, že se zřekl práva, odporovati smlouvě.

Nevědomost prodávajícího o vadě věci nevylučuje jeho povinnosti ku správě.

(Rozh. ze dne 2. dubna 1919, Rv I 173/19.)

Žalobkyně, která koupila od žalovaných v roce 1916 dům za 32.500 korun, domáhala se, poněvadž dům byl zachvácen již v době koupě houbou dřevokaznou, žalobou z důvodu správy, aby žalovaní houbu z domu odstranili a provedli za účelem tím příslušné stavební práce, vyžadující nákladu as 8.000 K, a aby jí nahradili náklad vynaložený na provedení důkazů ku zajištění. — Prv ý s o u d (zemský soud v Praze) vzal za prokázáno že dům byl zachvácen již v době koupě houbou dřevokaznou, tedy vadou, která řádnému jeho užívání brání, avšak odstraněna býti může a, že veškeré v žalobě uvedené práce se musí provést, aby byla zjednána jistota, že houba jest nadobro odstraněna a že se více neobjeví. Přesto zamítl však žalobu z těchto d ů v o d ů: Vůdčí zásadou při úplatných smlouvách jest, aby každá ze smluvních stran, pokud možno,

měla stejný podíl na ceně předmětu smlouvy. Byla-li tedy za nějaký předmět dána určitá cena, předpokládá se, že tato cena odpovídá skutečné ceně předmětu, objeví-li se pak, že předmět má nějakou vadu, která jeho obvyklou cenu snižuje, která tedy předmět znehodnocuje, pak má ona strana, jež za předmět onu určitou cenu dala, právo, domáhati se správou nápravy způsobem v § 932 obč. zák. vylčeným, při čemž spočívá ovšem na ní břímě průvodní, že předmět je znehodnocen, t. j. že nemá té ceny, kterou za předmět druhé straně složila. V případě tomto dala žalobkyně žalovaným za dům v roce 1916 32.500 K, a stál by ji dům tento, kdyby náklad k odstranění houby nutný sama nesla, as 40.500 K. Poněvadž jest však dále zjištěno, že žalobkyně odmítla netoliko kupní cenu 40.000 K, která jí byla za dům nabízena, nýbrž že jednala o prodej domu také ještě s jinou stranou a že by při jednání tomto bylo došlo k prodeji za 65.000 K, kdyby kupující, zvědévše že dům jest k vůli houbě ve sporu, nebyli z důvodu toho žádali za slevu 8.000—10.000 K, na níž však žalobkyně nepřistoupila, prohlásivši, že pod 65.000 K dům neprodá, z čehož plyne, že si žalobkyně cení dům ten sama, přesto že jest zachvácen houbou, za 65.000 K, nemůže právem tvrditi, že by dům ten, koupený od ní za 32.000 K, byl značně znehodnocen a že by ona bývala při smlouvě poškozena. Naopak by byli značně poškozeni žalovaní, kdyby, prodávše žalobkyni dům za 32.000 K, měli nyní ještě nésti náklad nutný k odstranění houby, poněvadž by jako cenu domu obdrželi toliko as 24.500 K, kdežto žalobkyně by za týž dům za 2 roky po koupi chtěla požadovati 65.000 K, při čemž 55.000 K jí bylo již nabízeno. Dle toho by byla obohacena o 20.500 K a přála by si vzhledem k svému požadavku 65.000 K, býti obohacena o 30.500 K. Z výpočtu tohoto plyne, že nemůže býti řeči o tom, že by dům onen byl houbou znehodnocen a že by žalobkyně se mohla cítiti poškozenou. Tou mohla by se cítiti jen tehdy, kdyby cena domu byla nyní touž, nebo přibližně touž jako v době, kdy dům koupila. Stoupla-li však cena domu jen následkem mimořádných poměrů, bez nejmenší součinnosti žalobkyně do tak značné výše, jak žalobkyně si dům nyní sama cení, bylo by naprosto neodůvodněným, aby tato vysoká cena byla ještě zvyšována nákladnými, byť i nutnými opravami, jež hraditi by měli žalovaní, neboť požaduje-li žalobkyně nyní za dům 65.000 K a nabízí-li se jí 55.000 K, nebyla by cena domu 40.500 K, kdyby totiž žalobkyně sama náklady s opravou spojené nesla, vzhledem k nynější ceně domu nepoměrnou. Nelze sdíleti názor žalobkynin a bylo by také proti dobrým mravům, aby následkem vyvinuvších se mimořádných poměrů měla z těchto míti zisk a to zisk nepoměrný toliko jedna ze smluvních stran a to na úkor strany druhé, kdežto tato pouze značnou škodu. To nemůže býti a není také smyslem zákona o správě dle § 932 v. obč. z. a nemůže žalobkyně za tohoto stavu věci domáhati se náhrady v základě tohoto ustanovení zákona. — O d v o l a c í s o u d (vrchní zemský soud v Praze) vyhověl žalobě v plném obsahu. V d ů v o d e c h uvádí: Názor soudu procesního, že při smlouvách úplatných jest vůdčí zásadou, aby každý ze smluvníků, pokud možno, měl stejný podíl na ceně předmětu smlouvy, takto všeobecně vyslovený, neobstojí. Zásada ta platí jen, když dle srovnalé vůle kontrahentů plnění jedné strany svou hodnotou má skutečně se rovnati vzájemnému plnění druhé strany. S touto výhradou a s tímto omezením pak

lze ovšem přisvědčiti k dalšímu náhledu soudu prvního, že, byla-li za nějaký předmět dána určitá cena, předpokládá se, že cena ta odpovídá ceně předmětu, a objeví-li se, že předmět má nějakou vadu, která činí jeho obvyklou cenu menší, která znehodnocuje předmět, ta strana, jež dala za předmět určitou cenu, má právo, domáhati se nápravy správou způsobem v § 932 obč. zák. vytčeným. V tom však spočívá podstatný omyl soudu prvního, že při řešení otázky, ubylo-li domu, o který jde, ceny zjištěnou vadou (houbou), přihlížel k nynějším poměrům cen, prohláshuje, že žalobkyně, dávši za dům 32.000 K, není poškozena kupní smlouvou, když si cení dům dnes na 65.000 K přesto, že jest zachvácen houbou. Stejně, jako by byla žalobkyně měla škodu z případného klesnutí ceny koupeného domu, jdou i mimořádné okolnosti, které měly v posledních dobách za následek značné stoupání cen nemovitostí, k dobru žalobkyni, aniž lze v tom spatřovati bezdůvodné obohacení neb' nepoměrný, dobrým mravům se přičící zisk na škodu žalovaných. Opácný názor soudu procesního nelze uvést v soulad se zásadou v §§ 1050, 1064 obč. zák. vyslovenou. Také v případě v § 934 obč. zák. naznačeném musí nepoměr býti posuzován podle doby učiněné smlouvy, kdyžť strany mohly míti na mysli jen tehdejší stav věcí. Nesmí se pustiti se zřetele, že i žalovaným byla různým způsobem poskytnuta možnost, použití výhodně kupní ceny jim v roce 1916 za prodaný dům žalobkyni vyplacené a zajisté žalobkyně nemohla by jim důvodně vyčítati, kdyby si byli ponechali nemovitost, kterou koupili tehda za peníz, jež od žalobkyně obdrželi a nemovitost ta do dnešního času v ceně byla by stoupla. Ostatně stoupání cen nemovitostí jest vlastně jen zdánlivým, když se strany druhé hodnota peněz stejnou, ne-li větší měrou klesá. Kdyby žalobkyně prodala dům, o který jde, za 65.000 K, jež žádá, nemohla by, jak obecně známo, tímto obnosem opatřiti si toho více, než v roce 1916 za tehdejší kupní cenu 32.500 K. Nelze tedy tvrditi, že získala něco stoupnutím ceny tohoto domu, nanejvýš ničeho neztratila. Z těchto úvah vyplývá, že lze ve sporném případě hleděti jen k poměrům cen stávavším v době koupě, to jest v roce 1916. A tu žalovanými samými nebylo v první stolici namítáno, že smluvená kupní cena 32.500 K neodpovídala tehdejším poměrům, že byla snad tenkrát nepoměrně nízká. Z dobrého zdání znalce pak jde na jevo, že jest třeba značného nákladu, aby houba z obytného stavení byla odstraněna. Vada již v roce 1916 stávavší byla tedy zajisté na újmu tehdejší, nikoli neobvyklé ceně domu. Ostatně i dnešní prodejová cena domu byla by větší, kdyby nebyl stížen houbou. Proto, že cena koupeného domu přes to, že v něm jest houba, ode dne koupě značně stoupla, nelze tedy žalobkyni upřiti nárok na správu. Soud první, učiniv tak, mylně posoudil věc po stránce právní. Dlužno spíše z toho, co prvním soudem zjištěno, dospěti k úsudku, že žalovaní jsou vůči žalobkyni správou povinni. Při tom není vůbec třeba, pouštěti se do otázky, zda žalovaní výslovně ujišťovali, že dům jest prost houby, nebo, zda zamlčeli tuto vadu (§ 923 obč. zák.). Nárok na správu jest odůvodněn již dle ustanovení § 922 obč. zák. Poněvadž jde o vadu, bránící řádnému užívání obytného domu, předpokládá se při koupi takového domu obvykle, že jest prost této vady. Žalobkyně nepozbyla nároku na správu ani tím, že nechtěla prodati dům za cenu jí žalovanými neb' někým jiným nabízenou. Nabylat koupí bezpodmínečného práva ke kou-

penému domu a není ustanovení zákonného, které by ji v tomto právu omezovalo ve prospěch toho, kdo jest správou povinen. Nárok její na správu byl by arcí vyloučen, kdyby se ho byla výslovně vzdala. V tom směru bylo žalovanými poukazováno k tomu, že ve smlouvě prozatímní bylo stanoveno, že žalobkyně kupuje vše v tom stavu, jaký jest 1. srpna 1916, a že strany se vzdávají práva, odporovati smlouvě z jakýchkoli důvodů. Ale jednak nebyla ustanovení ta pojata do konečné smlouvy, jednak nemohlo by, i kdyby se tak bylo stalo, v tom spatřováno býti zřeknutí se nároku na správu, jak nyní jest uplatňován, když ten, kdo se domáhá správy dle druhé věty § 932 obč. zák., neodporuje tím smlouvě.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalovaných mezi jiným z těchto důvodů:

Při úplatných smlouvách předpokládají ovšem smluvníci, jakž to povaha úplatnosti právního jednání ostatně sama sebou žádá, aby vzájemná plnění byla iaksi v rovnováze, tudíž byla rovnocenná. Avšak tato rovnocennost musí tu býti právě v čase smluvního plnění, kterouž dobou přechází nebezpečí, a proto také musí okolnosti přivozující vzestup cen té straně jíti k dobru, která se stala majitelem předmětu. Správně proto usoudil soud odvolací, že náhrada ze správy žalobkyní požadovaná, nemůže proto býti vyloučena, že od doby předání domku ceny realit se zvýšily, když žalovaní netvrdili, že s ohledem na vytýkanou vadu neb vady domku vůbec trhovou cenu jeho snížili. Nesprávně také uvádí dovolání, že, kdyby se jednalo o vadu neodstranitelnou, nemohla by žalobkyně nic více požadovati, než zrušení smlouvy, a že proto, když jest zde odstranitelná vada, nemohou býti hůře postiženi, jako jsou, když žalobkyně domek ani za vyšší cenu, než sama dala, prodati nechce, ale oprav jeho na nich požaduje. Je-li vada prodané věci podstatná a trvalá, to jest taková, že se odstraniti nedá a řádnému užívání překáží, pak dle ustanovení § 932 obč. zák. může zkrácený dožadovati se zrušení smlouvy. Zákon praví, že může, nikoli že »musí«, není k tomu tedy zkrácený ani v tomto případě nucen, nýbrž jest mu volno i při neodstranitelnosti vady, domáhati se ostatních jemu v dotčeném zákonném ustanovení vyhrazených práv. Odmítnutím prodeje domku nepřišla tedy žalobkyně o právo ze správy, to vyloučeno by bylo jedině, jak odvolací soud správně vytkl, kdyby se ho byla smluvně zřekla anebo, kdyby při koupi domku o vadách byla věděla neb alespoň při náležité opatrnosti je postřehnouti musila (§§ 928, 929 obč. zák.). Ani to ani ono nebylo prokázáno. Také zřeknutí se odporovati smlouvě nezahrnuje v sobě ještě zřeknutí se práva ze správy, kteréž právo existenci smlouvy předpokládá. Ostatně žalovaní ani netvrdili, že by se při ústní úmluvě žalobkyně zřekla i veškerých práv ze správy a že omylně toto ustanovení smluvní do písemní listiny nebylo pojato, tvrdili jen, že zřekla se odporovati smlouvě, což právní ochranu ze správy nevylučuje. Mylně domnívá se dovolání, že nevědomost žalovaných o vadě vylučuje jejich povinnost k náhradě. Při kromobyčejných vadách vschází zkrácenému právu ze správy, byly-li mu tyto zamlčeny. Zákon užívá slova *zamlčeny* (*verschwiegen*) a nikoli *zatajeny* (*verheimlicht*), aby tím vyjádřil, že není rozdílu, zdali prodávající kromobyčejnou vadu věci znal čili nic. I když ji sám neznal, jeví se tato oproti kupiteli zmlčena a prodávatel přece za ni ručí.