

pro posuzování, zda t. zv. stavební příspěvek jest zapovězenou úplatou podle § 20 (2) zmíněného zákona. Nižší soudy zjistily, že mezi stranami byla ujednána nájemní smlouva o místnostech obchodních i obytných za měsíční nájemné 500 Kč; že žalovaná (pronajímatelka) žádala od žalujících (nájemců) ještě 5.000 Kč ke krytí útrat zřízení náhradního bytu v témže domě pro dřívější nájemníci obytných místností, pak útraty úpravy najatého bytu žalobců a jiných později nutných oprav v domě; že strany označovaly tuto sumu při vyjednávání jako »stavební příspěvek« a že jeho zaplacení bylo podmínkou pro uzavření smlouvy nájemní. Tyto skutečnosti stačí k odsouzení žalované, aby přijatou sumu s úroky vrátila (§ 20 (3) cit. zák.). Nejvyšší soud vyslovil již v četných rozhodnutích a odůvodnil to zevrubně, že zákon čís. 48/1925 v § 12 (7) prohlásil za nepřipustné i jen zvýšení nájemného z důvodu nutných oprav nebo obnov domu; dovolil sice v § 12 (4) přiměřené zvýšení nájemného na dobu nutnou k amortisaci nákladů, jež byly učiněny k žádosti nájemníkově v jeho bytě (mimo případ, že byly nutné, aby byl byt udržen v užitelném stavu), ale i v takovém případě jsou náklady jen důvodem pro zvýšení nájemného, nikdy pro požadování určité jistiny jako náhrady. Takové jednorázové náhrady jsou zapovězenou úplatou podle § 20 (2), neboť pronajímatel má žádati za pronajetí bytu nebo jiných místností (§ 30) jen nájemné a nic jiného. Zákon se právem obával, že by mohlo býti takových kapitálových náhrad zneužíváno k požadování úplat přemrštěných. Stačí tu odkázat na př. k rozhodnutím čís. 6564, 8923, 9486 sb. n. s. Marně se dovolatelka snaží dolíčiti, že prý t. zv. stavební příspěvek byl jen příslušenstvím a součástí činže a že to byla jen zvýšená činže ku předu zaplacená. Toto tvrzení odporuje zjištěním nižších soudů a odporuje také písemné nájemní smlouvě ze dne 28. února 1927, kde jsou nájemné a stavební příspěvek přesně rozlišovány. Hospodářsky znamenal ovšem stavební příspěvek pro nájemníky zvýšení nájemného, t. j. zvýšení ceny za užívání (§ 1094 obč. zák.) na dobu nájemní, ale to nemění nic na podstatě věci, podle které pronajímatelka žádala a obdržela mimo nájemné ještě pod titulem stavebního příspěvku zvláštní úplatu za to, že nájemní smlouvu uzavřela, což právě zákon v § 20 (2) zakázal. Z toho, co dosud uvedeno, plyne, že jsou bez významu vývody dovolacího spisu o tom, jak nájemní předmět vznikl a zda vznikl spojením dvou nájemních předmětů; pak vývody o základním nájemném, o pětiletém trvání nájmu a o smluvní volnosti co do nájemného podle § 14 čís. 2 zák. o ochr. náj. Vše to nemá významu, neboť zde běží o zapovězenou úplatu podle § 20 (2) zák. čís. 48/1925 (nyní § 20 (1) zák. čís. 44/1928), kterou jest od nájemného rozlišovati.

Čís. 12361.

Nejde o společenství, jež by bylo lze zrušiti podle § 830 obč. zák. veřejnou dražbou, je-li dům, jenž jest na venek jediným celkem, roz-

dělen na několik dílů, z nichž každý se skládá z určitých fysických částí domu a každý jest zapsán jako dílčí dům v jiné knihovní vložce pro jiného vlastníka.

(Rozh. ze dne 16. února 1933, Rv I 1947/31.)

Žaloba, již se domáhal žalobce na žalovaném zrušení spoluvlastnictví k domu, byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Dovolatel domáhá se proti žalovanému zrušení veřejnou dražbou společného vlastnictví k domu. Nárok ten předpokládá podle § 830 obč. zák., aby dům ten byl ve společenství stran. Podle § 825 obč. zák. společenství je tu tehdy, když vlastnictví téže věci nebo jedno a totéž právo nedílně náleží několika osobám. Nerozhoduje tedy, zdali jde o fysický celek, nýbrž o jednotku a o celek ve smyslu právním, o společenství právní. Toho však v souzeném případě není. Dům, třebaže na venek jeví se jako fysický celek, není jím po stránce právní. Jest rozdělen na tři díly a), b) a c), z nichž každý skládá se z určitých fysických částí domu a každý zapsán jako dílčí dům v jiné knihovní vložce, první dva díly do výhradného vlastnictví žalobce a třetí do výhradného vlastnictví žalovaného, kterýžto stav trvá již od roku 1840. Každý jednotlivý díl tvoří tedy samostatný právní celek a není tu tedy společenství po rozumu § 825 obč. zák. a není tedy možné je zrušiti. Zmíněný právní útvar jest útvarem právem uznaným, třebaže takové fysické rozdělení domu, o jaké ve sporu jde, bylo zakázáno ministerským nařízením ze dne 27. prosince 1856, čís. 1 ř. zák. z roku 1857, neboť zákaz ten týká se jen dělení budoucího, ponechávaje rozdělení do té doby provedené nedotčené. Platnost rozdělení i samostatná právní povaha jednotlivých fysických dílů existujících již před zmíněným zákazem výslovně uznána byla § 5 zákona ze dne 5. prosince 1874, čís. 92 z. zák. a §§ 1 a 2 zákona ze dne 30. března 1879, čís. 50 ř. z., podle nichž zmíněné fysické díly domů jsou samostatnými knihovními tělesy, tedy právně samostatnými předměty. Nelze ani obdobně podle § 7 obč. zák. použiti ustanovení o zrušení spoluvlastnictví, protože jde právně o výhradné vlastnictví každé ze stran. Se zřetelem na skutkový a právní stav souzeného případu, jsou vývody dovolání o derogování ustanovení § 842 obč. zák. nerozhodné a jeho vývody o neplatnosti rozdělení se zákonem nesrovnalé. Není též potřebí zabývat se vývody dovolatelovými o tom, že pozemek, na němž dům stojí, jest, i když jednotlivé díly domu by byly uznány za právně samostatné věci, ve spoluvlastnictví stran a že lze se domáhati tedy rozdělení tohoto spoluvlastnictví k pozemku, čímž by prý byla rozřešena otázka děleného vlastnictví k domu, ježto vlastnictví k domu nebo jeho jednotlivým částem jest nerozlučně spjato s vlastnictvím společné parcely. Dům tvoří

přirozený celek s parcelou na něm postavenou a zákon nezná oddělené vlastnictví k pozemku a oddělené vlastnictví k domu na něm postavenému; jestliže zákon přes to jednotlivé hmotné díly domu ve případech shora uvedených uznává za právně samostatné věci, nemá otázka právního poměru stran ke stavební parcele, na níž dům stojí, pro rozhodnutí souzeného sporu a pro právní povahu a osudy dílčích domů významu.

Čís. 12362.

Byla-li knihovně zajištěna jen část pohledávky, slouží hypoteka podle účelu knihovního zajištění, podle povahy věci a podle předpokládané vůle stran k zajištění posledních splátek do výše knihovně zajištěné části pohledávky a jsou částkou přikázanou věřiteli po exekučním prodeji nemovitosti zapraveny poslední splátky částečně zajištěné pohledávky, třebaže nebyly ještě splatné. Ustanovení § 1416 obč. zák. tu nedopadá.

(Rozh. ze dne 16. února 1933, Rv I 2244/31.)

Žalobkyně domáhaly se na žalovaném dospělých splátek a úroků z pohledávky přes 2,000.000 Kč, jež jim příslušela proti žalovanému ze společenského poměru. Žalobě bylo vyhověno s o u d y v š e c h t ř í s t o l i c,

Nejvyšší soud uvedl v otázce, o niž tu jde, v

d ů v o d e c h:

Pokud se týče číselného výpočtu, jest dovolatel na omylu, domnívaje se, že zažalované úroky a dospělé splátky jsou kryty výtěžkem z dražby tovary. Na této nemovitosti byla zajištěna zástavním právem jen část pohledávky žalobkyň do výše 1,000.000 Kč. Byla-li takto knihovně zajištěna jen část pohledávky, mohlo to míti jen ten význam a účinek, že nemovitost měla zůstat zástavním právem zatížena dotud, dokud se celá pohledávka nesnížila na část knihovně zajištěnou. Z tohoto zřejmého účelu knihovního zajištění, z povahy věci a z předpokládané vůle stran nutno logicky usuzovati, že hypoteka měla sloužiti k zajištění posledních splátek do 1,000.000 Kč, že tudíž byla-li hypoteka realizována, výtěžkem byly zapraveny poslední splátky pohledávky žalobkyň do výše 1,000.000 Kč, to tím více, že, dokud tyto nebyly zapraveny, nebyly by žalobkyně bez realizace hypoteky bývaly povinny vydati výmazní listinu. Byla-li tedy po exekučním prodeji nemovitosti žalobkyním přikázána rozvrhovým usnesením částka 482.849 Kč 16 h, jsou podle toho, co uvedeno, tím zapraveny právě poslední splátky uvedené pohledávky, při čemž nevádí podle § 171 druhý odstavec a 223 ex. ř., že ještě nebyly splatné. Obdobně se to má s částkou 49.359 Kč 40 h, jež podle souhlasného udání obou stran dostaly žalob-