

strana exekuci provedla a proti němuž zabavila věci, které pak zabavila strana žalující v exekuci proti Emilii K-ové. Otázka vlastnictví a nepřipustnosti exekuce vedené na věci stranou žalovanou v řízení proti Emilii K-ové může z důvodu vlastnického práva třetí osoby vyřešena býti jen ve sporu, který by mohla vyvolati Emilie K-ová žalobou podle § 37 ex. ř. jako vlastnice věci, nemůže však jeden exekuční zástavní věřitel napatati exekuční zástavní právo jiného věřitele z důvodu, jež může uplatňovati jen třetí osoba mimo exekuční řízení.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Pokud se týče právního posouzení věci, jde v podstatě o řešení otázky, zda dovolatelka jest vůbec oprávněná uplatňovati, že věci, které byly zabaveny pro žalovanou v exekuci proti Emilu K-ovi a později zabaveny pro dovolatelku v exekuci proti Emilii K-ové, patří do vlastnictví této, a že tudíž exekuce vedená žalovanou na tyto věci jest nepřipustná. Tuto otázku jest zodpověděti záporně. Jen Emilie K-ová by byla oprávněna uplatňovati nepřipustnost exekuce podle § 37 ex. ř. Tohoto práva mohla se vzdáti i mlčky tím, že ho neuplatňovala. Podle § 456 a 1368 obč. zák. může i cizí věc s přivolením vlastníka býti dána do zástavy, a není překážky, by s přivolením vlastníka nebyly zabaveny i jeho věci pro pohledávku proti jiné osobě, by na nich bylo nabyto platně exekučního práva zástavního. Ačkoliv tudíž zabavené věci nepatřily Emilu K-ovi, nabyta na ně žalovaná práva zástavního a dovolatelka, která později nabyta práva zástavního na tytéž věci, není oprávněna, domáhati se přednostního práva na uspokojení z výtěžku za prodané věci z důvodu práva vlastnického Emilie K-ové (srovnej rozh. Gl. U. 7138).

Čís. 9345.

Stavební ruch.

Není podstatnou náležitostí čekatelského poměru, by čekatel bydlel v domě, k němuž chce nabýti vlastnického práva. S podstatou čekatelského poměru jest slučitelné, by bydlení v rodinném domku o dvou malých bytech bylo mezi účastníky upraveno tak, že družstvo pronajme čekateli jen jeden byt a druhý byt samo pronajme jinému svému členu, který se tím stává nájemníkem družstva, nikoliv podnájemníkem.

(Rozh. ze dne 8. listopadu 1929, Rv I 1610/29.)

Žalobce, čekatel rodinného domu čís. 3, připsaného knihovně stavebnímu družstvu, dal žalovanému výpověď z bytu v domě čís. 3. K námitkám žalovaného p r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e výpověď zrušil. D ů v o d y: Rozhodujícím pro spor jest, zda je žalovaného pokládati za nájemce stavebního družstva, či za nájemce žalobcova, a, zda rozhodnutí čís. sb. 7570, na které se žalobce odvolává, lze použiti i na tento

případ. Tuto otázku jest popříti. Výpovědi svědka Jana B-a jest zjištěno, že se žalovaný jako člen Družstva přihlásil, že zaplatil členský příspěvek a že bylo ve společenstvu usneseno, že každý nájemce, nikoliv však čekatel, má 5000 Kč nejméně jako zápůjčku složit. Těchto 5000 Kč žalovaný již zase obdržel zpět, svědek však neví den vkladu a vrácení, tato otázka není však rozhodující. Naproti tomu výpovědi tohoto svědka má soud za prokázáno, že žalovaný výslovně o přenechání bytu v domě č. 3 u stavebního družstva žádal a že mu byt představenstvem družstva byl pronajat a platil také vždy činži družstvu. Z tohoto zjištění vysvítá, že žalovaného jest považovati za nájemníka družstva, nikoli za nájemníka žalobcova a jest otázka, zda žalobce, jak z výpovědi svědka B-a vysvítá, byl družstvem vyzván, by vzal výpověď zpět, pro spor nerozhodná. Že se formelní zápis žalovaného u družstva za člena stal dnem 15. dubna 1925, jest pro spor nerozhodné. Žalovaný hlásil se dříve za člena, jeho přijetí za člena se skutečně stalo a nemůže ona okolnost na právním stavu věci nic změnit. Jak zjištěno výpovědi svědka B-a, nebyl dosud převod vlastnického práva k domu čís. 3 na žalobce družstvem proveden. Důvod, proč se tak dosud nestalo, jest pro spor, o nějž jde, nerozhodné. Z toho však jest dovoditi, že chybí žalobci aktivní oprávnění k výpovědi. Výpověď svědka B-a jest podpořena i výpovědi svědkyně Františky K-ové, jež rovněž udává a soud pokládá za zjištěno, že žalovaný u družstva žádal, by mu byt byl přenechán do nájmu. Okolnost, že i se žalobcem dříve jednal, jest pokládati za pouhou zdvořilost, okolnost tato jest však právně bezvýznamnou. Podle shora uvedených zjištění soudu, jest žalovaného pokládati za přímého nájemníka družstva, poněvadž nájemní smlouvu, jak z výpovědi svědka B-a bylo zjištěno, uzavřel s družstvem a nemůže rozhodnutí č. 7570 v souzeném případě býti použito, poněvadž podle zjištění tohoto rozhodnutí v onom případě nájemní smlouva uzavřena byla jen mezi čekatelem a nájemníkem. Další otázkou, zda jest vzítí zřetel k ustanovení § 52 cit. nař., netřeba se v souzeném případě blíže obíratí, poněvadž žalobci chybí aktivní oprávnění k výpovědi a žalobce nebyl, což sám připouští, k výpovědi žalovanému družstvem zmocněn. **O d v o l a c í s o u d** napadený rozsudek potvrdil. **D ů v o d y:** Prvý soud zcela správně vyvodil z výsledku dokazování závěr, že žalovaná strana jest nájemníkem stavebního družstva, nikoliv nájemníkem žalobcovým, tak že žalobce není oprávněn vypověděti žalovanou stranu z bytu. Vývody, které žalující strana uvedla na odůvodnění odvolání, nejsou s to, by seslabily anebo snad dokonce vyvrátily správnost vývodů uvedených v napadeném rozsudku. Pokud se odvolatel dovolává rozhodnutí nejvyššího soudu čís. sb. 7570 i v tom směru poukazuje odvolací soud na odůvodnění napadeného rozsudku; v rozhodnutí čís. 7570 byl nájemní poměr mezi čekatelem a žalovaným, kdežto v souzeném případě, jak bylo bezvadně zjištěno, jde o nájemní poměr mezi stavebním družstvem a žalovaným. Jest tedy v souzeném případě zcela jiný skutkový podklad, než byl v případě, o kterém jedná rozhodnutí čís. 7570; ostatně i toto rozhodnutí připouští, že si stavební družstvo může ponechatí proti čekatelovi volnost nakládání

s byty v čekatelském domě, jak jasně jest vidno z odůvodnění všech tří stolic.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Ze zjištěných okolností plyne správnost závěru nižších stolic, že žalovaného jest považovati za nájemníka družstva, nikoli za nájemníka žalobcova. Dovolatel hledí z toho, že byl čekatelem rodinného domku čís. 3, dovoditi, že byl a jedině mohl býti nájemní poměr mezi ním a žalovaným. Proto jest si předem ujasniti podstatu čekatelského poměru. Jak z nesporného přednesu stran patrnó, jde o rodinný dům, který byl postaven se státní podporou ve formě záruky podle § 27 čís. 1 zákona ze dne 25. ledna 1923, čís. 35 sb. z. a n. Proto se na poměr mezi stavebním družstvem a žalobcem jako čekatelem rodinného domku nevztahují předpisy nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n., jímž byl zákon proveden. Podle § 2 nařízení jest rodinným domem dům o jednom neb o dvou bytech pod vlastním závěrem, z nichž jeden obývá vlastník domu nebo nájemník, který jest čekatelem vlastnického práva na dům. Již v rozhodnutích čís. 5462, 6506, 6692, 7510 a 8348 sb. n. s. bylo dovozeno, proč družstvo, které vyvíjí činnost za státní podpory, nemůže hned při početí stavby prodati rodinné domky tomu, kdo jich hodlá nabýti, a že pro obtíže, tomu vadící, musí dojíti k založení čekatelského poměru a jaká jest podstata tohoto poměru. Čekatelem jest osoba, která se platně zaváže rodinný dům pro ni družstvem stavěný převzítí do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů platných pro převod takových domů do soukromého vlastnictví; čekatelský poměr jest poměrem svého druhu, nejbližším dohodě o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák. Z vyličeného jest patrnó, že není podstatnou náležitostí čekatelského poměru, by čekatel bydlel v domě, k němuž chce nabýti vlastnického práva. Ani ze zákonů o stavebním ruchu a prováděcích nařízení k nim ani z jich intencí nelze dovoditi naprostou nerozlučnosť svazku čekatelského a užívání rodinného domu nebo jeho částí. V § 2 nařízení čís. 160 z roku 1923 jest naopak čekatel, který bydlí v rodinném domku před jeho nabytím, vzhledem k tomuto obývání nazýván přímo »nájemníkem«. I v II. hlavě nařízení rozlišuje se ono užívání rodinného domku, které bylo v § 2 přímo označeno jako poměr nájemní, od čekatelského poměru; v §§ 49—52 jedná se o povinnostech vlastníka stavby jako pronajímatele bytů a odděleně od toho v §§ 53 a 54 o prodeji domu, zejména o převodu rodinných domů do vlastnictví čekatelů. Nelze proto přisvědčiti názoru, že se založením čekatelského poměru stává čekatel jaksi faktickým vlastníkem rodinného domu a osobou, která jediná proti tomu, kdo obývá druhý byt v takovém domě, může býti pokládána za pronajímatele. Tudíž s podstatou poměru čekatelského jest slučitelné, by bydlení v rodinném domku o dvou malých bytech bylo mezi účastníky upraveno tak, že družstvo pronajme čekateli jen jeden byt a druhý byt samo pronajme jinému svému členu, který se tím stává jeho nájem-

nikem, nikoli podnájemníkem. Jak ze zjištění soudů nižších stolic vyplývá, jde o takový případ v souzeném sporu. Neprávem poukazováno jest na rozhodnutí čís. 7570 sb. n. s., kde byl skutkový základ jiný. Stavební družstvo se usneslo ponechati jednotlivým čekatelům na vůli případný pronájem bytů v rodinných domech, pokud je sami neobývali, ovšem s podmínkou, že nájemník čekatelův (v poměru ke družstvu podnájemník) musí býti členem družstva. Právem proto dovodily soudy nižších stolic, že žalobce, nejsa pronajímatelem bytu, není oprávněn dáti žalovanému výpověď ze sporného bytu, třebaž byl čekatelem domu. Ze stavu věci jest patno, že soud první stolice právem prohlásil jen za »zdvořilost«, že žalovaný, než jednal s družstvem, vstoupil se žalobcem do vyjednávání o přenechání sporného bytu; dodati jest, že žalovanému zajisté nemohlo býti lhostejno, jak se bude žalobce k němu chovati, an se měl svého času státi vlastníkem domu a nabýti oprávnění v § 1120 obč. zák. Rovněž nelze v tomto sporu nic dovoditi ve prospěch žalovaného z toho, že družstvo prý ničím nepřispělo na stavbu domku, jehož jest žalobce čekatelem. Účelem obecně-prospěšných a bytových družstev ostatně není, by z vlastních družstevních prostředků, které bývají velmi sporé, přispívaly ke stavbě rodinných domů. Rovněž správně pokládají soudy nižších stolic za nezávažné, zda družstvo úmyslně neplní své povinnosti ohledně převodu rodinných domů do vlastnictví čekatelů. Tím se nájemní smlouva mezi družstvem a třetí osobou nemůže proměnit v nájemní smlouvu mezi čekatelem a onou třetí osobou.

Čís. 9346.

Příslušnost podle § 104 j. n.

Nevyžaduje se, by prohlášení stran byla v téže listině. Stačí písemné prohlášení žalovaného, jímž se podrobuje sudišti, a poukaz žalobce v žalobě k tomu, že se žalovaný oním prohlášením podrobil příslušnosti dovozaného soudu.

(Rozh. ze dne 8. listopadu 1929, R II 347/29.)

Žalobu proti Elišce P-ové zadal žalobce na okresním soudě v P. jako umluveném sudišti (§ 104 j. n.). K námitce místní nepřislušnosti soud první stolice žalobu odmítl, rekursní soud námitku zamítl. Důvody: Žalovaná strana převzala podle předložené pravé listiny proti žalobkyni rukojemství za úvěr, poskytnutý Evženu P-ovi ve výši 20.000 Kč. Poslední odstavec této listiny zní: »Ve sporech podrobuji se příslušnosti okresního soudu v P., a to, i kdyby se jednalo o sumy přes 5000 Kč.« Tato listina je podepsána jen Eliškou P-ovou. Podle tvrzení žalující strany potvrdila dopisem ze dne 28. září 1928 žalované straně souhlas s touto listinou. Tato listina zní: »Paní Elišce P-ové v T. Potvrzujeme příjem záruční listiny nám poslané a přikládáme současně v příloze opis této listiny.« Žalující strana opis tohoto dopisu předložila a podepsala při stání. Žalovaná strana prohlásila, že