

a neomezeně užívati hostinského zařízení, tedy nakládati s věcmi způsobem, jenž jinak přísluší jen jejich vlastníku, pokud se týče osobě, již vlastník přenechal výkon těch kterých oprávnění, plynoucích z jeho vlastnického práva. Nelze pochybovati o tom, že touto exekucí jsou dotčeny i dům č. 90 v J., i zmíněné věci (zásoby a zařízení), a to již nyní, nikoli teprve, až pachtýř bude uveden do hostinských místností a až mu budou odevzdány zásoby do vlastnictví a zařízení do užívání, při čemž se podotýká, že, mluví-li se v pachtovních podmínkách o zásobách tu jsoucích, nelze tomu rozuměti tak, že tím jsou míněny jen zásoby patřící povinnému. Nelze však pochybovati ani o tom, že vlastnické právo třetí osoby k domu, pokud se týče k věcem, o něž jde, nedopouští výkon exekuce propachtováním za podmínek právě uvedených, neboť by tím bylo hluboce zasahováno do tohoto jejího vlastnického práva ve prospěch vymáhajícího věřitele, nemajícího nárok na uspokojení z jejího majetku. Má tudíž odpor žalobkyně, pokud směřuje proti exekuci vnuceným propachtováním živnosti a koncese podle schválených pachtovních podmínek, veškeré náležitosti § 37 ex. ř., a bude mu proto vyhověti, dokáže-li žalobkyně, co na jeho odůvodnění tvrdila. Potud posoudily nižší soudy věc právně mylně a v důsledku toho také nezjistily tyto okolnosti důležité pro rozhodnutí této právní rozepře, pokud jsou ještě sporné, zda totiž povinný byl, či nebyl pachtýřem žalobkyně a zda žalobkyně jest vlastnící zásob a zařízení v žalobě blíže označených.

Čís. 11547.

Zákonné zástavní právo pronajímatelovo (§ 1101 obč. zák.) nemá přednost před zástavními právy, jichž bylo nabyto dříve, než byly svršky vneseny do najaté věci. Lhostejno, že pronajímatel nabyl zákonného zástavního práva bezelstně (§§ 367, 456 obč. zák.).

(Rozh. ze dne 8. dubna 1932, R II 40/32.)

Do bytu v domě manželů L-ových byly vneseny nájemníci svršky, jež v době vnesení byly již stíženy zástavními právy. Rozvrhuje nejvyšší podání za exekučně prodané svršky, přikázal soud prvního stupně výtěžek nejprve k uspokojení pohledávek věřitelů nabyvších zástavního práva před vnesením svršků do domu manželů L-ových, a teprve zbytek přikázal manželům L-ovým. Důvody: Především jest řešiti otázku, zda zástavní právo pronajímatelů manželů L-ových předchází zástavní práva ostatních věřitelů. Ze zájemního zápisu bylo zjištěno, že v místnostech pronajímatelů byl poprvé proveden zájem dne 7. dubna 1931, kdežto dřívější zájmy se daly v jiných bytech, takže svršky byly vneseny do bytu v domě pronajímatelů, když již byly zatíženy více zástavními právy. Judikatura byla, než § 1101 obč. zák. byl novelisován (cís. nař. ze dne 19. března 1916 čís. 69 ř. zák.) taková, že zákonné zástavní právo bezelstného pronajímatele, nevědoucího o trvání již vzniklých zástavních práv, předcházelo ostatní věřitele, což bylo odůvodněno citováním § 367 obč. zák. v § 1101 obč. zák. Novela

k § 1101 obč. zák. však zrušila poukaz na § 367 obč. zák., čímž zajiště mělo býti vyjádřeno, že se pronajímatel nemůže odvolávat na bezelstnost, zejména, že o zástavních právech na věcech váznoucích, ať smluvních ať soudcovských nevěděl. Důsledkem toho jest, že pro pořadí platí zásada: *prior tempore, potior jure*. Ježto pronajímatelovo právo vzniká podle dvorského dekretu ze dne 10. dubna 1837 vnesením, není zákonné opory, by pronajímatelům bylo přiznáno lepší pořadí, což jest uznáno zejména v soustavě Ehrenzweigově (vydání 1923) a v komentáři Neumannově (vydání 1928). Bylo tedy přiznati věřitelům získavším zástavní právo v dříve najatých místnostech přednost před zástavním právem L-ových. Re k u r s n í s o u d přikázal celý výtěžek pronajímatelům (manželům L-ovým). D ů v o d y: Veškeré svršky, ve veřejné dražbě prodané, byly vneseny, stíženy jsouce ovšem privilegovanými právy zástavními, do bytu pronajímatelů manželů L-ových, kteří vnesením nabyli na svršcích podle § 1101 obč. zák. zákonného zástavního práva. Podle § 286 ex. ř. mají z rozdělované podstaty býti zapraveny včas přihlášené pohledávky zástavní a pohledávky vykonatelné, ale bez újmy přednosti, příslušející pohledávkám zakládajícím se na zákonném právu zástavním: takovou pohledávkou jest pohledávka stěžovatelů manželů L-ových. Ustanovení o zákonném právu zástavním podle § 1101 obč. zák. stalo by se ilusorním a zbytečným, kdyby pro poměr tohoto práva k právům zástavním dříve bez vědomí pronajímatele nabytým platila zásada: *Prior tempore potior jure*. Pronajímateli nelze ukládati, by se při pronájmu bytu tázal nájemníka, zda jeho věci nejsou stíženy právy zástavními, neb, aby konal šetření v tom směru. Šetření to pravidelně nelze ani provést, an pronajímatel nemá vědomost o poměrech a o předešlých závazcích nájemce. Právě proto zajišťuje zákon pronajímateli právo zástavní vnesením svršků a pronajímatel, spoléhaje na tuto výsadu, nemá ani zájem na tom, by konal šetření. Naproti tomu věřitelé nájemce, kteří již dříve na svršcích nabyli zástavní právo, jsou ve výhodě proti pozdějšímu pronajímateli v tom, že mohou pokračováním v exekuci zabrániti, by nenabyl pronajímatel privilegovaného práva zástavního na svršcích pro ně dříve zabavených. Z těchto důvodů jest přiznati zástavnímu právu pronajímatelů, nabytému podle § 1101 obč. zák., přednost před neprivilegovanými zástavními právy, bez rozdílu, zda neprivilegovaná práva zástavní jiných věřitelů vznikla za trvání nájemního poměru, či dříve, před vnesením svršků do domu stěžovatelů. V důsledku toho jest celý výtěžek za prodané svršky po srážce nákladů přikázati stěžovatelům manželům L-ovým.

N e j v y š š í s o u d vyhověl dovolacímu rekursu jednoho z věřitelů, nabyvšího zástavního práva ke svrškům před jich vnesením do bytu manželů L-ových a přikázal nejprve výtěžek za prodané svršky k úhradě pohledávky tohoto věřitele, zbytek přikázal manželům L-ovým.

D ů v o d y:

Jde o rozřešení otázky, zda má zákonné zástavní právo pronajímatelovo (§ 1101 obč. zák.) přednost před zástavními právy dříve nabytými.

Podle rozhodnutí bývalého vídeňského nejvyššího soudu ze dne 5. února 1879, zapsaného do knihy judikátů pod čís. 103, přiznávala se zákonnému zástavnímu právu pronajímatelovu k domácím zařízení a k vneseným svrškům přednost před právy zástavními, jež k nim byla získána před jich vnesením do najaté místnosti, pokud pronajímateli nevadilo ustanovení § 456 obč. zák. Judikát opíral se o tehdejší doslov § 1101 obč. zák., podle něhož příslušelo pronajímateli zákonné právo zástavní nejen k svrškům nájemci nebo podnájemci patřícím, nýbrž i k svrškům, »jím třetí osobou svěřeným (§ 367)«. Za takovou třetí osobu pokládal judikát i dřívějšího zástavního věřitele, který zabavené věci svěřil dlužníku, ponechav mu je, ač měl právo žádati o jejich uschování, a dovozoval, že podle obdoby § 367 obč. zák., jehož se § 1101 obč. zák. dovolává, pronajímatel nemůže dřívějším zástavním věřitelem býti ve svém právu zkrácen, předpokládajíc, že proti dřívějšimu zástavnímu věřiteli jest bezelstným držitelem zástavy. Třetí dílčí novelou byl však § 1101 obč. zák. změněn. Podle nového doslovu přísluší pronajímateli zákonné zástavní právo jen na svršcích nájemce nebo členů jeho rodiny, kteří s ním žijí ve společné domácnosti, nikoliv však též na věcech jím třetími osobami svěřených (§ 367 obč. zák.), neboť toto ustanovení, obsažené v původním doslovu, nebylo pojato do nového doslovu. Tato změna odůvodňuje se v důvodové zprávě úvahou, že zákonné zástavní právo pronajímatelovo jest podle své podstaty mnohem bližší exekucnímu právu zástavnímu než zástavě smluvní a že se již dávno ustálil názor, že ustanovení o bezelstném nabytí zástavního práva podle § 456 obč. zák. nelze na soudcovské zástavní právo použítí. Podle nynějšího stavu zákonodárství nemůže se tedy pronajímatel dovolávatí toho, že vnesené svršky byly nájemci dřívějším zástavním věřitelem svěřeny a že proto musí podle obdoby §§ 367 a 456 obč. zák. zástavní právo tohoto věřitele ustoupiti jeho zákonnému právu zástavnímu. Není-li však bezelstnost pronajímatelova chráněna, mělo by jeho zákonné zástavní právo přednost před staršími právy zástavními jen, kdyby jeho právu bylo zákonem propůjčeno přednostní pořadí. Avšak již řečený judikát čís. 103 uznával správně, že tomu tak není. Dvorní dekret ze dne 10. dubna 1837, čís. 189 sb. z. s. dotýká se jen otázky, kdy vzniká zákonné zástavní právo pronajímatelovo a, praví-li, že zákonné zástavní právo pronajímatelovo působí též proti zástavním věřitelům, kteří nabyli zástavního práva dříve než pronájemce podal žalobu o nájemné nebo žádal o soudní popsání svršků, jest to jen závěr z toho, že zástavní právo pronajímatelovo nevzniká teprve podáním žaloby o nájemné nebo zájemním popsáním svršků, nýbrž již dříve, vnesením svršků do najaté věci. Z něho nelze však nijak dovoditi, že pronajímatel má přednost i před zástavními právy, nabytými dříve, než svršky byly vneseny do najaté věci. Pro zaplacení pohledávky pronajímatelovy jest tedy podle § 286 třetí odstavec ex. ř. rozhodná doba, kdy jeho zákonné zástavní právo vzniklo, to jest doba, kdy svršky byly do najaté věci vneseny.