

k zajištění peněžní pohledávky se domáhá, jest podle zákona nepřipustné, jak správně vyložil rekursní soud, na jehož vystižné důvody se odkazuje. Vývody dovolacího rekursu nejsou způsobilé vyvrátiti správnost důvodů rekursního soudu.

Čís. 13645.

Jde o placení činže předem, měl-li si nájemce podle nájemní smlouvy roční nájemné srážeti z pohledávky, kterou má za pronajímatelem.

Knihovní zajištění nájemního práva jako celku nestačí k dosažení účinku podle § 1102 obč. zák., nýbrž musí mimo to úhrada činže předem v hlavní knize býti vyznačena buď zvláštní poznámkou nebo zápisem zástavního práva pro nárok na vrácení smluvené úhrady.

Podle § 227 druhý odstavec ex. ř. a § 1121 obč. zák. nahrazuje se jen skutečná škoda vzešlá zrušením nájemního poměru, nikoliv i ušlý zisk. Nájemce jest povinen podle § 210 ex. ř. doložiti v přihlášce, že mu požadovaná škoda i důvodem i co do výše povstala, soudce není povinen o tom konati úřední šetření, nýbrž jest odkázán jen na předložené neb u soudu již založené listiny, veřejné knihy a exekuční spisy.

(Rozh. ze dne 14. června 1934, R I 540/34.)

K rozvrhu nejvyššího podání za exekučně vydraženou nemovitost přihlásil Jan N. náhradu za nepřevzetí nájemního práva knihovně zajištěného, žádal odškodné 23.527 Kč z důvodu, že si podle nájemní smlouvy měl srážeti roční nájemné, odhadnuté na 3.000 Kč, z pohledávky 27.860 Kč, již měl za manželem dlužnice, a náhradu 10.000 Kč za investice a zařízení portálu v najatých obchodních místnostech. Soud první stolice přihlášku Jana N-a zamítl. Důvody: Pro Jana N-a vázne nájemní právo podle nájemní smlouvy z 24. prosince 1931 na dobu od 1. prosince 1931 do 30. listopadu 1941. Nájemní právo bylo pro případ nepřevzetí vydražitelkou odhadnuto na 3.000 Kč ročně. Činí tedy jeho hodnota za dobu od 10. května 1933 do 30. listopadu 1941 25.666 Kč. Zbytek nejvyššího podání po uspokojení předcházejících věřitelů činí jen 8.329 Kč a nedošlo by toto právo úhrady a, ježto podle dražebních podmínek má býti převzato jen pokud úhrada stačí, jest s ním naložiti ve smyslu § 1121 obč. zák. podle § 227 ex. ř. jako se služebností a oprávněný má nárok na náhradu škody ze zrušení nájemného práva. Oprávněný také v tom smyslu učinil přihlášku a uvedl, že se nájemné mělo platiti ve výši 3% z tržby, které se v pronajatém obchodě docílí, že bylo nájemní smlouvu ujednáno, že činži však platiti nebude, nýbrž si ji bude odrážeti od své pohledávky 27.860 Kč za manželem pronajímatelky Josefem K-em, že tím způsobem si do dne dražby amortisoval svou pohledávku proti Josefu K-ovi o 4.333 Kč, že bere za základ svého nároku nájemné určené znalci 3.000 Kč, že od 10. května 1933 do 30. listopadu 1941 nájemné takto oceněné činí 25.666 Kč, že při dalším trvání nájemného poměru proti straně povinné by si byl zbytek své pohledávky proti jejímu manželovi 23.527 Kč odbydlil a přihlašuje tedy tuto částku jako svou škodu. Dále že přihlašuje 10.000 Kč, které investoval

do domu za portál v pronajaté místnosti. Dále uvedl, že strana povinná dluh svého manžela v nájemní smlouvě převzala a jedná se tedy o placení činže předem. Soud zjistil správnost těchto tvrzení z předložené nájemní smlouvy, která se shoduje s opisem nájemní smlouvy ve sbírce listin, až na to, že dle odst. XIV. smlouvy majitelka domu svoluje, by si Jan N. splatné nájemné ponechával k úhradě toho, co její manžel Josef K. dluží Janu N-ovi za dodané zboží a za hotovost, což činí 27.860 Kč. Tím ujednáním není nic jiného řečeno, než že si může nájemce činži ponechávati na úhradu své pohledávky proti manželu pronajímatelky, nelze však z toho vyvozovati, že pronajímatelka dluh svého manžela převzala. Nejedná se tedy o placení činže předem. Podle § 227 ex. ř. má oprávněný nárok na náhradu za nepřikázané břímě. Náhradu může požadovati jen za škodu skutečnou (rozh. 4495, 7480). Přihlášený nárok však nelze za skutečnou škodu považovat. Podle nájemní smlouvy mělo nájemné činiti 3% z hrubé tržby nájemcem v obchodě v najatých místnostech docílené. Mohlo tedy nájemné při mimořádně dobrých obchodech činiti velkou sumu a naopak velmi málo, po případě by mohl obchod důsledkem špatných obchodů úplně zaniknouti. Nelze tedy vůbec zjistiti, kolik by si byl nájemce odbydlel a oč byl vlastně poškozen, i kdyby se vzala za základ přiměřená cena 3.000 Kč ročně, nemůže se o skutečné škodě mluvit. Nájemce může se uspokojiti se svou pohledávkou proti svému dlužníku Josefu K-ovi. Aby se mohlo mluvit o skutečné škodě, byl by musil Jan N. prokázati, že pohledávka jeho proti Josefu K-ovi jest nedobytná a že tedy by byl jen dalším pokračováním v nájmu k penězům přišel, a že tedy zrušením nájmu tuto škodu skutečně utrpí. To však ani netvrdil, tím méně dokázal. Při tom jest bráti v úvahu, že nárok na náhradu za nepřikázané břímě musí míti původ ve zrušeném právu jako takovém, nikoli ve vedlejších ujednání, týkajícím se způsobu placení činže. Pokud se týče přihlášeného nároku na náhradu škody 10.000 Kč za investice do pronajatých místností, byly tyto skutečnosti jen tvrzeny, aniž by byly jakýmkoli způsobem osvědčeny a nemohlo k nim tudíž býti hleděno. Rekursní soud přikázal Janu N-ovi k částečnému hotovému zaplacení jeho pohledávání 23.527 Kč a 10.000 Kč zbytek nejvyššího podání 8.329 Kč a poukázal následující knihovni věřitelku Terezii K-ovou s jejím odporem na pořad práva.

Důvod y: Jest přisvědčiti stěžovateli, že, když § 150 poslední odstavec ex. ř. ustanovuje, že pro práva z nájmu a pachtu, knihovně zapsaná, platí předpisy § 1121 obč. zák. a podle tohoto zákonného ustanovení v doslovu § 147 čís. nař. ze dne 12. října 1914 čís. 276 ř. z., byla-li věc nuceně soudně prodána, jest nájemník neb pachtýř povinen novému majiteli ustoupiti, že však, je-li věcné právo v knihách zapsáno, jest s právem tím nakládati stejně, jako se služebností, bylo v odhadním řízení uvéstí veškeré okolnosti a vysvětliti veškeré účinky nucené dražby na nájemní právo stěžovatelovo, zapsané v pozemkové knize, tudíž nejen, jakou hodnotu má nemovitost, když se zachová nájemní právo (služebnost) na ní váznoucí, nýbrž i jaká újma stihne nájemníka, nebude-li právo to zachováno, pokud se týče zanikne před uplynutím doby, nájemní smlouvou (§ 144 ex. ř., § 21 min. nař. z 25. července 1897 čís. 175 ř. zák. (odhadního řádu nemovitostí) a § 1120 druhá věta obč. zák.). Přezkoumávati, nakolik těmto požadavkům bylo učiněno zadost,

protokolem o odhadu ze dne 15. března 1933 již nelze, poněvadž usnesení o schválení dražebních podmínek ze dne 3. dubna 1933 nabylo moci práva. Odhadní protokol sice uvádí, že, bude-li nájemní právo zrušeno a bude-li je výtěžek dražby převyšovati, není rozdílu mezi nájemným placením a nájemným, které by se, jak lze předvídati, platilo za nový rovnocenný předmět nájmu, rozdílu prý není, ježto výše nájemného byla stanovena v roce 1931, nyní se poměry podstatně zhoršily a nelze očekávat, že se poměry za nájemného období zlepší. Avšak tato část znalecova posudku nebyla učiněna součástí dražebních podmínek, které jednají jen o služebnostech, které musí býti vydražitelem převzaty bez započtení do nejvyššího podání a zabývají se jen pohledávkami zastavním právem zjištěnými. Ostatně stěžovatel jako knihovně oprávněný z nájemného práva nebyl stranou exekučního řízení (§ 52 ex. ř.), o nařízení odhadu nebylo ho vyrozuměti (§ 140 první odstavec druhá věta ex. ř.) a dražební podmínky neměly, jak již uvedeno ustanovení, které by bylo na úkor jeho právu, předpisem § 211 ex. ř. a nynějšího znění § 1121 obč. zák. chráněnému. Nehledíc však k tomu, jest souhlasiti se stěžovatelem, že, pokud se odhadní protokol zabýval s újmou, jež stěžovatele stihne zrušením nájmu, zcizením nemovitosti před uplynutím doby nájemní, dělo se tak beze zření na nájemní smlouvu ze dne 24. prosince 1931, jejíž obsah pokud se týče povinnosti pronajímatelky Boženy K-ové se strany jedné a skutečnost udělení příklepu o nemovitosti se strany druhé, jsou skutkovou základnou, o níž může stěžovatel podle § 1120 druhé věty obč. zák. a zmíněného již § 211 první odstavec ex. ř. opíratí nárok na plné dostiučinění pro utrpěnou škodu a ušlý zisk proti pronajímatelce pro předčasné zrušení nájemního práva. Předpis § 211 první odstavec ex. ř. ustanovuje, že u služebností a tudíž též u nájemního práva — § 1121 první věta obč. zák. — které podle dražebních podmínek a podle toho, jak dražba dopadla, nemají býti převzaty vydražitelem, musí býti k rozvrhu nejvyššího podání uvedena náhrada, která se žádá, poněvadž nebyly převzaty, výši takto požadované náhrady označil stěžovatel penězi. Výše náhrady té přezkoumávati nenáleží k rozvrhovému řízení, zvláště pro výše zmíněný obsah dražebních podmínek a ostatní ustanovení téhož prvního odstavce § 211 ex. ř. Tím není ukřivděno knihovní věřitelce Boženě K-ové, jež nájemnímu právu bezprostředně následuje v knihovním pořadí se svou hypotekární pohledávkou, když podle zaknihované nájemní smlouvy s takovým zatížením nemovitosti mohla počítati. Ostatně jest též knihovní věřitelce volno, by podle § 231 ex. ř. odporem na právním pořadu vyvrátila skutkové okolnosti, stěžovatelem tvrzené o výši utrpěné jím škody.

Nejvyšší soud obnovil usnesení prvního soudu.

Důvody:

Jan N. má v pozemkové knize na listu C pod položkou 22 knihovní vložky 493 katastrálního území N. na základě smlouvy ze dne 24. prosince 1931 vloženo nájemní právo k místnostem ve smlouvě uvedeným na dobu od 1. prosince 1931 do 30. listopadu 1941. Předem zaplacené nájemné není v knize (hlavní knize) vyznačeno. Jan N., přihlásivší žádanou náhradu za nepřevzetí nájemního práva ve smyslu § 211 ex. ř.

včas, t. j. při rozvrhovém roku, žádá odškodné 23.527 Kč 53 h z důvodu, že si podle nájemní smlouvy měl srážeti roční nájemné, odhadnuté na 3000 Kč, z pohledávky 27.860 Kč 83 h, kterou má za manželem povinné Josefem K-em, a že by činži musil nyní vydražitelce, která není způsobem uhrazování činže vázána, hotově platiti, i kdyby v nájemním poměru pokračovala, čímž by jeho pohledávka za Josefem K-em zůstala v částce 23.527 Kč 53 h neuhradena. Tvrdí, že povinná dluh svého manžela převzala. Rekurenti namítli proti rozvrhovému usnesení, že jde o placení nájemného předem. Tomuto názoru jest přisvědčiti ať již jest to skutečné placení (§ 1412 obč. zák.) anebo plnění na místo placení (§ 1414 obč. zák.). Avšak ani za tohoto názoru nelze odvolacímu rekurentu přiznati nárok na náhradu 23.527 Kč 53 h, poněvadž náhrady té by se mohl domáhati podle § 227 ex. ř. ž nejvyššího podání jen, bylo-li zaplacení činže předem na více než jednu nájemní lhůtu z pozemkové knihy patrno, ano podle § 1102 obč. zák. nestačí knihovní zajištění nájemního práva jako celku k dosažení účinku podle § 1102 obč. zák., nýbrž musila by mimo to úhrada činže předem v hlavní knize býti vyznačena buď zvláštní poznámkou nebo zápisem zástavního práva na vrácení smluvené úhrady, což se v souzeném případě nestalo, ano v hlavní knize nebylo ani poukázáno na onu část listiny (čl. XIV nájemní smlouvy), která se týká způsobu předem dané úhrady nájemného (srv. rozhodnutí č. 13.066 sb. n. s.). A pokud dovolací rekurent opírá tento nárok na srážku z pohledávky za Josefem K-em, poukazuje se na správné důvody první stolice. Pokud se týká požadované částky 10.000 Kč za investice a zařízení portálu v najatých místnostech, jde o odškodné podle § 227 druhý odstavec ex. ř., podle něhož a podle § 1121 obč. zák. (a contrario § 1120 obč. zák.) nahrazuje se jen skutečná škoda vzešlá zrušením nájemního poměru, jak vyloženo v rozhodnutí čis. 4495 sb. n. s. (srovnej i rozhodnutí čis. 5705 sb. n. s.), nikoliv i ušlý zisk, jak rekursní soud míní. Jde sice o skutečnou škodu, avšak nájemce jest povinen právě tak, jak každý jiný věřitel podle § 210 ex. ř. doložiti v přihlášce, že mu požadovaná skutečná škoda i důvodem i co do výše povstala a soudce není povinen o tom konati úřední šetření, nýbrž jest odkázán jen na předložené neb u soudu již založené listiny, veřejné knihy a exekuční spisy. Předložena však byla jen nájemní smlouva, z níž nijak neplyne, zda a mnoho-li nájemce do najatých místností investoval, nýbrž že měl k tomu jen právo a že adaptace zůstávají po uplynutí nájemní doby majetkem majitele domu, a ani pozemkovou knihou ani exekučními spisy není žádná náhrada doložena.

Čís. 13646.

Předpisy vládního nařízení ze dne 30. března 1933 čis. 55 sb. z. a n. nevadí povolení exekuce ve prospěch cizozemského vymáhajícího věřitele. Povolení Národní banky československé je třeba až při výplatě výtěžku z exekuce.

Povolení exekuce nevadí ani obava dlužníka, že, kdyby Národní banka neudělila dodatečně povolení, stala by se mu nenahraditelná