

držeti odškodné a použití ho ku zaplacení vlastních útrat, kdyby byla tyto útraty žalující firmě oznámila a vyúčtovala. Poněvadž sama ani ne tvrdí, že tak byla učinila před sporem, a neučinila tak ani ve sporu, nelze žalující straně z důvodu výloh žalované strany odepřítí nárok na vydání pojišťovnou vyplaceného odškodného. Nelze k útratám žalované strany přihlížeti ani jako ke vzájemné pohledávce, způsobilé k započtení, neboť námitka započtení nebyla vznesena.

### Čís. 8393.

**Byla-li nemovitost zcizená po 8. květnu 1920 prosta veškerých závad a dluhů, jest kupitel oprávněn domáhati se na prodávateli, by bylo vymazáno vnučené zástavní právo pro dávku z majetku a přírůstku na majetku. Lhostejno, že v době kupu nebylo zástavní právo zřejmo z pozemkové knihy a že snad kupitel zavinil opomenutím opravných prostředků a vyrozumění prodávatele, že vklad vnučeného zástavního práva vešel v moc práva.**

(Rozh. ze dne 19. října 1928, Rv I 319/28.)

Kupitelé usedlosti domáhali se na prodávatelích, by byli uznáni povinnými postarati se o to, by vnučené zástavní právo pro vykonatelnou berní pohledávku eráru na dávce z majetku vtělené na prodané usedlosti bylo vymazáno. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

### Důvody:

Základní omyl žalovaných spočívá v názoru, že prodaný dvorec byl dávkou z majetku a z přírůstku na majetku zatížen teprve vnučeným vkladem práva zástavního ze dne 24. září 1925. Podle § 62 zákona o dávce z majetku ze dne 8. dubna 1920, čís. 309 sb. z. a n. požívá dávka na nemovitostech částkou poměrně na ně připadající zákonného práva zástavního do výše 30 procent zjištěné čisté hodnoty nemovitostí. Poněvadž tento zákon nabyl účinnosti 8. května 1920 a dvorec přešel do vlastnictví žalovaných teprve směnnou smlouvou ze dne 30. července 1920, převzali jej i se zákonným zatížením poměrnou částí dávky z majetku, předepsané jejich předchůdcům v držení dvorce, manželům Vojtěchu a Marii S-ovým, jež byla zjištěna penízem 81.387 Kč. Takto zatížen, třebaže zákonné zástavní právo nebylo patrno z knihy pozemkové, a třebaže si ho strany neuvědomily, přešel dvorec kupní smlouvou ze dne 17. prosince 1921 i do vlastnictví předchůdkyně nynějšího žalobce, Marie S-ové. Zjevným se stalo zákonné zástavní právo teprve jeho knihovním zápisem ze dne 24. září 1925. Poněvadž kupní smlouvou ze dne 17. prosince 1921 byl žalovanými dvorec prodán Marii S-ové prost veškerých dluhů a závad až na převzatou pohledávku sirotčí pokladny, byla Marie S-ová jako kupitelka oprávněna a jest oprávněn i žalobce jako její dědic, požadovati od žalovaných správu podle §§ 922, 933 a

928 poslední věta obč. zák., totiž sprostění dvorce váznoucího na něm zástavního práva pro nedoplatek dávky z majetku. Tím jest žalobní nárok prokázán. Lichým jest názor dovolatelů, že by žalovaní ručili jenom, kdyby byli výslovně prohlásili, že dvorec jest jakýchkoliv závad prost. Stačí, že jej prodali bez závad. Nezáleží na tom, zda bylo při vyjednávání o kupní smlouvě jednáno také o dávce z majetku, proto bylo zbytečno, prováděti důkaz nabídnutý o popírajícím to tvrzení žalovaných svědkem Františkem H-em. Právě proto, že o zatížení dvorce dávkou z majetku nebylo nic jednáno a ujednáno, jest všeobecné smluvní ustanovení, že se dvůr prodává prostý dluhů a závad v neprospěch žalovaných. Mylným jest posléze i názor, že žalobní nárok není po právu, poněvadž zástavní právo bylo neprávem vloženo do knihy pozemkové a že žalující strana zavinila opomenutím opravných prostředků a vyrozumění žalovaných, že vklad vešel v moc práva. Žalovaní by byli povinni sprostiti prodaný jimi dvorec věcného ručení za dávku předepsanou, manželům S-ovým také, kdyby zástavní právo knihovně nebylo vůbec význačeno. Knihovně jeho zápis má význam toliko pro promlčení věcného ručení nemovitosti podle § 62 zákona o dávce z majetku a pro zánik nároku na správu podle § 933 obč. zák.

#### Čís. 8394.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).**

**Byt o 5 pokojích, jenž byl již při vzniku nájemního poměru vyloučen z ochrany nájemců, nemohl se napotomní libovolnou úpravou bytu nájemcem v ten způsob, že dva pokoje byly zařízeny za čekárnu a ordinální síň, dostati pod ochranu nájemců. Na tom nemění nic předpis § 1 (2) čís. 16 zák.**

(Rozh. ze dne 19. října 1928, Rv I 1456/28.)

Pronajímatelé dali žalovanému lékaři soudní výpověď z bytu o pěti pokojích, kuchyni, dvou komorách, předsíni, pokoji pro služebné s přísl. Žalovaný namítl, že žalující strana nebyla oprávněna dáti mu soudní výpověď, ježto žalovaný podléhá zákonu na ochranu nájemníků, takže by žalující strana byla jen oprávněna žádati o svolení k výpovědi podle zákona, kdyby měla důvod v § 1 téhož zákona uvedený, čehož však není. Žalovaný najal již v roce 1920 byt v domě žalobců a používal ho až do 15. ledna 1926, kdy k žádosti strany žalující zaměnil původní byt za byt nynější sestávající z kuchyně, tří pokojů, ordinace, čekárny, předsíňe, koupelny, spižírny a pokojíku pro služku, kterážto záměna stala se na základě vzájemné dohody, aniž došlo ku změně původní smlouvy, neboť i činže zůstala stejnou; nejde tedy o smlouvu novou, nýbrž o záměnu za starých stejných podmínek. Poněvadž jde o nájemní smlouvu uzavřenou již v roce 1920, podléhá smlouva a žalovaný jako nájemník zákonu o ochraně nájemníků, neboť žalovaný jako lékař používá 2 pokojů, ordi-