

mitku čís. 1, dolíčily nižší soudy její bezpodstatnost. Zbývá proto jen řešiti otázku, zda tvrzení žalovaných přednesené při ústním jednání dne 19. listopadu 1932, »že žalobce není sám nájemcem pozemku, na němž provisorium stojí, nýbrž jen spolunájemcem společně s Antonínem M-em, jehož dědičkou je Aloisie M-ová« — jest námitkou novou, vznesenou opožděně, či jen rozvedením námitek 2 a 3 vznesených včas. Není pochybnosti, že vypovězený může v mezích své včas vznesené námitky přednésti nové okolnosti a průvody. V souzeném případě nelze však přehlédnouti spojitost všech tří námitek, z nichž vyplývá především, že hlavní námitkou žalovaných bylo, že jsou vypovídáni ze svého vlastního provisoria, a že k tomu by byl oprávněn jen vlastník pozemku. Námitka nedostatku oprávnění k výpovědi jest námitkou hmotněprávní a musí býti opodstatněna určitým skutkovým přednesem. Žalovaní ji opodstatnili tvrzením, že vypovídající není vlastníkem nájemního předmětu. Později však opodstatnili námitku zcela jinak, totiž že vypovídající není jediným nájemcem, nýbrž toliko spolunájemcem. Obě námitky shodují se ovšem v tom, že uplatňují nedostatek aktivní legitimacy k výpovědi, různí se však skutkovým a právním podkladem; kdežto námitka původně vznesená opírá se o tvrzení, že žalovaní jsou jako nájemci v přímém smluvním poměru s vlastníkem pozemku, který jediné by byl oprávněn dáti jim výpověď, staví se žalovaní v námitce opožděně vznesené na stanovisko, že žalobce je pouhým spolunájemcem pozemku, a že bez souhlasu druhého spolunájemce nemůže jim jako podnájemníkům dáti výpověď. Je tudíž zřejmé, že posléz uvedená námitka je námitkou samostatnou, a, ježto nebyla vznesena včas, právem k ní prvý soud nepřihlížel.

### Čís. 13062.

**Spoluvlastníci, již nabyli jedné polovice domu trhovou smlouvou a jimž druhá polovice domu byla přiklepnuta v exekuční dražbě, nejsou oprávněni před vkladem svého práva vlastnického na druhou polovici domu do pozemkové knihy dáti nájemci z místností v tomto domě najatých výpověď, třebaže jednomu z nich byla povolena zatímní správa vydražené polovice domu, vadí-li výpovědi právní poměr mezi nájemcem a dřívějším vlastníkem domu.**

(Rozh. ze dne 30. listopadu 1933, Rv I 2266/33.)

Karel a Emilie Z-ovi nabyli vlastnictví k jedné polovici domu čp. 574 knihovním vkladem dne 13. dubna 1932 na základě kupní smlouvy. Druhá polovice téhož domu byla jim přiklepnuta v exekuční dražbě dne 25. listopadu 1932. Karlu Z-ovi byla povolena zatímní správa vydražené polovice domu. Dříve, než bylo pro manžele Z-ovy vloženo vlastnické právo i k druhé (vydražené) polovici domu, dali manželé Z-ovi žalované výpověď z bytu v domě čp. 574. Procesní soud prvé stolice ponechal výpověď v účinnosti, odvolací soud výpověď zrušil. **D ů v o d y:** Jde o to, jaký právní význam měla dohoda mezi žalovanou a tehdejším majitelem domu o tom, že jest vypovídán byt dán

žalované jako byt náhradní, a že v něm bude pod ochranou zákona, a zda měla účinnost i proti žalobcům jako právním nástupcům ve vlastnictví domu. Po té stránce jest poukázati k tomu, že se dohodou nestal náhradní byt bytem podléhajícím zákonu na ochranu nájemníků, že však byl tím přiveden právní účinek, že smí býti dána z náhradního bytu výpověď jen z důvodu, z něhož lze při bytech podléhajících ochraně nájemníků udělití svolení k výpovědi (rozh. nejv. soudu čís. 8971 sb. n. s.) a že omezení, jež si takto uložil pronajímatel co do výpovědi, platí jen proti němu, nikoliv bez dalšího i proti jeho právním nástupcům ve vlastnictví domu (rozh. čís. 10.449 sb. n. s.). Poněvadž žalovaná ani ne tvrdila v námitkách, že bylo její právo nájemní zapsáno do veřejných knih, ani že žalující strana vstoupila do závazku převzatého dřívějším majitelem domu, platil by předpis § 1120 obč. zák., kdyby byly všechny jeho předpoklady splněny. Podle předpisu toho je nový nabyvatel oprávněn dáti nájemníkům řádnou výpověď. Poněvadž však žalující strana je knihovní spoluvlastnicí jen poloviny domu, kdežto co do druhé poloviny právo vlastnické dosud pro ni vloženo nebylo, nemá tu místa ustanovení § 1120 obč. zák., nýbrž lze dáti výpověď jen v těch mezích, jak byli oprávněni předchůdci žalující strany. (Srov. výklad Dr. Neumanna v komentáři k exekučnímu řádu o výpovědním právu vydražitele domu.) Z toho plyne, že se tak mohlo státi jen z některého z důvodů uvedených v § 1 a 3 zák. o ochr. náj. Poněvadž však v souzeném případě žádný z důvodů takových uplatněn nebyl, jest výpověď neúčinnou.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

#### D ů v o d y:

Jádrem sporu jest otázka, zda žalobci, pro něž bylo na jedné polovici domu čp. 574 na základě tržové smlouvy vloženo právo vlastnické dne 13. dubna 1932, a jimž druhá polovice domu byla přiklepnuta v exekuční dražbě dne 25. listopadu 1932, jsou oprávněni před vkladem svého práva vlastnického na druhou polovici domu do pozemkové knihy dáti žalované z místností v domě tom najatých výpověď, zejména, ana prvému žalujícímu byla povolena zatímní správa vydražené polovice domu. Odvolací soud odpověděl na otázku tu právem záporně a dovolatelé marně se snaží zvrátiti správné důvody napadeného rozsudku, jež dovolací soud schvaluje, a k nimž vzhledem k vývodům dovolání dodává: Z nabytí vlastnictví k jedné polovině domu tržovou smlouvou nemohou dovolatelé nic ve svůj prospěch vyvozovati, neboť při spoluvlastnictví jest děleno jen právo, nikoliv hmotná věc a spoluvlastník není oprávněn nakládati samovolně ani s nejmenší hmotnou částí společné věci, nýbrž je třeba k tomu srovnalé vůle všech spoluvlastníků (§ 828 obč. zák.), po případě většiny podle § 833 obč. zák. Nabyvateli pouhého spoluvlastnictví k polovině domu nepřísluší samostatné právo výpovědi podle § 1120 obč. zák. (tak také Ehrenzweig II., str. 448). Nebylo ani tvrzeno ani prokázáno, že Antonín K. uzavřel se žalovanou úmluvu ze dne 24. dubna 1928 o změně bytu bez souhlasu druhého spoluvlastníka Julia K-a nebo bez jinakého oprávnění k tomu (na př. § 837 obč. zák.). Jest nerozhodné, zda spoluvlastník Antonín K. mohl

potom, co žalobci koupili polovici domu, dodržeti úmluvu uzavřenou se žalovanou dne 24. dubna 1928 o změně bytu, rozhodné je jedině, zda žalobci jako vlastníci domu mohou dáti řádnou výpověď žalované jednak podle § 1120 obč. zák., jednak podle § 1121 obč. zák. Že tak nemohou učiniti podle § 1120 obč. zák., bylo právě dolíčeno, ale ani podle § 1121 obč. zák. nejsou k tomu oprávněni. Třebaže podle §§ 156 a 237 exek. ř. nabývá vydražitel dnem udělení příklepu vlastnictví k vydražené nemovitosti, není k výpovědi nájmu ve vydražené nemovitosti oprávněn, dokud není jeho vlastnické právo vloženo do pozemkové knihy. Práva podle § 1121 obč. zák. příslušejí vydražiteli jen jako vlastníku v pozemkové knize zapsanému; až do okamžiku, kdy se po včasném a řádném splnění všech dražebních podmínek vloží vlastnické právo vydražitele do pozemkové knihy (§ 237 exek. ř.), není vydražitel k výpovědi oprávněn (§§ 1120, 1121 a 431 obč. zák. a §§ 156 druhý odstavce a 237 exek. ř. — srovnej také rozh. čís. 4190 sb. n. s.). Ale ani z důvodu povolené zatímní správy nejsou žalobci oprávněni dáti žalované výpověď. O zatímní správě platí obdobné předpisy o vnucené správě s úchyly v § 159 exek. ř. uvedenými, jež nepřicházejí tu v úvahu. Platí tu tedy ustanovení § 111 exek. ř., podle něhož vnucený správce vstupuje do nájemní smlouvy jako do celku, přejímaje z ní nejen veškerá práva, nýbrž i povinnosti, a musí proti sobě dáti platiti všechny námitky, jež by mohly z oné smlouvy býti uplatňovány proti pronajímateli, jak podrobně bylo vyloženo v rozhodnutí čís. 12063, k němuž se odkazuje. Ježto bylo zjištěno, že žalovaná uzavřela s předchozím spoluvlastníkem domu dohodu, že se přestěhuje do svého nynějšího bytu za týchž podmínek, za kterých měla najatý dřívější byt v témže domě, zejména že bude pod ochranou zákona jako stará nájemnice, je zatímní správce dohodou tou vázán, a právem proto odvolací soud prohlásil výpověď za zrušenou.

### Čís. 13063.

**Pohledávka z odkazu a z dědické dohody v pozůstalosti jest nárokem obligačním, nikoliv věcným a nečiní nepřipustnou exekuci na nemovitost, na níž jest právem zástavním zajištěna.**

**Lhostejno, že se vklad zástavního práva pro pohledávku vymáhajícího věřitele na pozůstalostní nemovitost před vkladem práva vlastnického pro dědice stal neprávem.**

**Postoupení přednosti předpokládá smlouvu mezi oprávněnými, ustupujícím a předstupujícím, a je-li ustupující právo právem zástavním, též vlastníkem nemovitosti. Postoupení knihovní přednosti nelze poznamenati.**

(Rozh. ze dne 30. listopadu 1933, Rv II 274/32.)

Josef R. zemřel dne 18. července 1925. K pozůstalosti přihlásili se jeho synové Vítězslav, Zdeněk, Josef a nezl. Miroslav R-ovi. Pozůstalost byla odevzdací listinou ze dne 23. května 1928 odevzdána rovným dílem zmíněným dědicům a odevzdací listina byla doručena dne 2. čer-