

známy, není v přednesu stran a ve zjištěních nižších soudů skutkového základu. Ohrožení vzájemného plnění špatnými poměry nastalo teprve zahájením vnučené správy a dražebního řízení ohledně nemovitosti, k níž se nájemní smlouva vztahovala, neboť vnučenou správou byla majitelce domu odňata možnost volně nakládati s výtěžky domu, zejména ukojiti jimi snad nejnetrpělivější knihovní věřitele, kteří tím mohli býti povzbuzeni k zahájení dražebního řízení, a zahájením dražebního řízení se ohrožení jen ještě přiosvětilo nebezpečím, že nemovitost bude v dražbě prodána snad i za nejnížší zákonné podání a že se pro to z něho nedostane na nájemní právo dovolatelčino, knihovně zajištěné, jak nesporno, v pořadí valně nevýhodném. O tomto zhoršení majetkových poměrů pronajímatelky, kterým se její poměry staly teprve špatnými — alespoň pro žalovanou — a které nastalo teprve v roce 1928 nemohla žalovaná v době sjednání smlouvy věděti. Je proto žalovaná oprávněná, své vzájemné plnění — zaplacení nájemného za budoucí čtyři léta — třebaže je povinna plniti je ihned, napřed, odepřítí do té doby, až bude plnění druhé smluvní strany poskytnuto nebo zajištěno. Za zajištění nelze pokládati knihovní vklad nájemních práv, neboť tím není vzhledem k ustanovení § 1121 obč. zák. a §§ 150, 225, 227 ex. ř. nijak zabezpečeno, že v případě vnučené dražby nový vlastník nemovitosti bude povinen, nájemní smlouvu plniti. Mylný je též názor odvolacího soudu, že se žalovaná nemůže dovolávati ustanovení § 1052 obč. zák., protože měla možnost, pokládala-li další plnění nájemní smlouvy za ohrožené druhou stranou, nájemní smlouvou zrušiti a takto se zprostiti své povinnosti k placení zbytku nájemného předem, neboť není předpisu, že strana smlouvě věrná nesmí použití výhody § 1052 obč. zák., má-li možnost smluvní poměr zrušiti. Zrušením zprostita by se sice povinnosti k novému plnění, ale zbavila by se také nároku na vzájemné — pro ni snad cenné — plnění druhé smluvní strany. O tom, že žalovaná jest oprávněna, námitku opřenou o § 1052 obč. zák., jež jí přísluší proti pronajímatelce, vznést i proti žalující firmě jako jejímu postupníkovi, nelze při jasném doslovu §§ 1394 a 1396 obč. zák. míti pochybnosti. Bylo proto postupníkovi žalobu, aby žalovaná smluvené nájemné zaplatila na 4 roky napřed, zamítnouti pro tentokráte, až do doby, kdy bude poskytnuto nebo zajištěno vzájemné plnění.

Čís. 9862.

Úplaty za postoupení živnosti nejsou zapovězeny v § 20 (1) zákona o ochraně nájemců ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.

(Rozh. ze dne 25. dubna 1930, Rv II 571/29).

Žalovaný přepustil žalobci hostinec za odstupné. Žaloba o vrácení odstupného byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

d ů v o d ů:

Odvolací soud opakoval důkaz výslechem stran a zjistil, že žalobce přepustil žalovanému nájem (správně pacht) hostinice a že úplata, o jejíž zbytek jde, byla žalobcem požadována a žalovaným dána za to, že se žalobce vzdává hostinské živnosti a přenechává ji žalovanému, nikoli za to, že přenechává byt. Ze skutkového zjištění odvolacího soudu vyplývá, že není oprávněn dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Úplaty za postoupení živnosti nejsou v § 20 (1) zák. ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. n. (pod nějž tento případ spadá), zapovězené. Tvrdí-li dovolatel, že jest zapovězeno t. zv. »odstupné« za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím a že, co platí o bytu, platí i o jiných místnostech, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní, tudíž i o místnostech obchodních (§ 30 zák. o ochr. náj.), má pravdu, ale zapomíná, že podle zjištění odvolacího soudu, jímž jest dovolací soud vázán, nebyla dána úplata za postoupení místností, nýbrž za postoupení hostinské živnosti. Dovolatel jest na omylu, tvrdě, že odvolací soud zapomíná, že zdrojem příjmů jsou vlastně postoupené místnosti obchodní a obytné. Živnost tu byla hlavní věcí, které měl hostinský využití pílí a příčinností (§ 1091 obč. zák.), kdežto místnosti hostinské jsou jen místem, na němž se živnostenská činnost soustřeďuje, a rovněž byt hostinského sloužil jen k tomu, by hostinský mohl v domě živnost provozovati. Místností lze užívati tak, jak jsou, a nejsou předmětem hospodářského využití pílí a příčiněním. Podle pravé právní povahy byl žalobce pachtýřem hostinské živnosti s místnostmi potřebnými k jejímu provozování a postoupil tento pachtovní poměr žalovanému. Nezáleží na tom, jak strany úplatu pojmenovaly a zda ji nazvaly »odstupným«, nýbrž záleží jen na pravé její podstatě, čím ve skutečnosti byla a zač byla dána. V souzeném případě byla podle zjištění odvolacího soudu úplatou za postoupení živnosti, takže nešlo o právní jednání podle § 20 zák. o ochr. náj. zakázané a žalovaný jest povinen splniti smlouvu, kterou uzavřel a sám přiznává.

Čís. 9863.

Ten, kdo provedl opravu nábytku osoby zbavené částečně svéprávnosti bez svolení podpůrce, nemůže se na ní domáhati úplaty z důvodu § 1041 obč. zák., nešlo-li o opravu nutnou.

(Rozh. ze dne 25. dubna 1930, Rv II 624/29).

Žalobce domáhal se na žalované, zbavené částečně svéprávnosti, úplaty za opravu nábytku. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.