

tresty na přestupky zákona (§ 13). To ustanovil zákonodárce uváživ, že by jinak zaměstnavatel jako hospodářsky silnější mohl zneužít svého postavení vůči zaměstnancům a věc zaříditi tak, že by se zaměstnanec výslovně nebo mlčky podrobil práci přes čas bez jakékoliv odměny, čehož by zajisté mohl snadno dosáhnouti v době nadbytku lidí usilujících o práci, poněvadž v takovém případě bude zaměstnanec míti snahu, aby dostal zaměstnání, které by mu jinak nebylo poskytnuto, a dostane-li je, bude se obávati, aby ho nepozbyl, a proto nebude míti odvahy, aby své — byť i zákonem zaručené — nároky na zvláštní odměnu za práci přes čas oznámil a jich se domáhal ještě v době, dokud jeho zaměstnání trvá. Jest tedy zřejmým úmyslem řečeného zákona, aby zaměstnanec jako hospodářsky slabší a na vůli zaměstnavatelově závislý byl účinně chráněn proti obcházení zákona, vydaného k dosažení sociálněpolitického účelu, t. j. aby bylo čeleno vykořisťování zaměstnanců zaměstnavatelem. Toho účelu bude dosaženo, přizná-li se zaměstnanci bezpodmínečný nárok na odměnu za práce konané přes čas. Je pravda, že řečený zákon chrání zavedením pracovní doby v určitém počtu pracovních hodin i pracovní trh v tom směru, aby tak čelil nezaměstnanosti. Tento účel zákona bude však intensivně chráněn pokuty uvedeny v § 13 uved. zák. Účel dotčeného zákona tedy nevyžaduje, aby smluvní ujednání, která jsou s ním v rozporu, byla uznávána za neplatná i v příčině odměny za práce přes čas nepovolené příslušnými úřady.

V zákoně č. 91/1918 Sb. z. a n. není výslovné pohružky nicotnosti úmluv o odměně za nedovolené práce přes čas, a ježto ani účel zákona nevyžaduje nutně jejich neplatnosti, jsou úmluvy o odměně za takovéto práce i dohody o úhrnkové odměně (paušalování) platné, neboť úmluva o výši této odměny podléhá volné dispozici smluvců.

### Čís. 16218.

Je-li vydražitel podle dražebních podmínek povinen převzít v pozemkové knize zapsané nájemní právo jen potud, pokud bude podle svého pořadí uhrazeno z rozvrhované podstaty, jest po knihovním vkladu jeho vlastnického práva k vydražené nemovitosti, i před právní mocí rozvrhového usnesení oprávněn dáti nájemci, jehož nájemní právo je v pozemkové knize zapsáno, výpověď, když jest podle stavu exekučního řízení v době, kdy byla výpověď dána, nade vši pochybnost jasno, že rozvrhovaná podstata k úhradě nájemního práva nepostačí.

(Rozh. ze dne 22. června 1937, Rv I 553/37.)

Proti výpovědi, kterou žalobkyně dala žalované firmě dne 12. října 1936 z pronajatých místností v domě č. p. 156 Ch., podala žalovaná firma námitky, v nichž tvrdila mimo jiné jednak, že vypovídající není aktivně oprávněna k dotčené výpovědi, jednak že výpověď tou byla porušena smluvní práva žalované firmy. Žalobkyně prý není knihovní

vlastníci uvedeného domu a nepřísluší jí právo nakládati s ním. Dům, o nějž jde, jest v zatímní správě. Žalobkyně jej sice dne 7. září 1936 vydražila, rozvrhové usnesení však nebylo dosud provedeno, takže žalobkyně není oprávněna dáti žalované výpověď. Žalovaná má nájemní právo zapsáno v pozemkové knize podle nájemní smlouvy z roku 1931 na dobu desíti let. Podle znění dotčené smlouvy platí smlouva ta nezměněně i pro právní nástupce pronajímatele. Podle schválených dražebních podmínek nemá vydražitel bez započtení na nejvyšší podání převzítí žádných služebností neb reálních břemen. Veškeré zapsané služebnosti, výměnky a reální břemena, jakož i pohledávky zajištěné na nemovitosti zástavním právem, má žalobkyně jako vydražitelka převzítí podle dražebních podmínek jen potud, pokud podle svého pořadí budou uhrazeny rozdělovanou podstatou. Rozvrhový rok byl teprve nařízen na den 19. října 1936 a při něm bude teprve rozhodnuto, zda nájemní právo žalované firmy bude vydražitelem převzato, poněvadž o něm bude teprve tam rozhodnuto, zda bude uhrazeno z rozvrhové podstaty. To lze posouditi teprve, až budou podány všechny přihlášky. Pak jest ještě vyčkati, až rozvrhové usnesení nabude právní moci, a teprve dnem nastalé pravoplatnosti bude také definitivně rozhodnuto, zda nájemní právo žalované firmy má býti žalobkyní převzato, či nikoliv resp. zda se stane účinné i proti žalobkyni. Dokud otázka ta není pravoplatně rozřešena, nemůže žalobkyně účinně dáti žalované výpověď, ježto nejsou ani splněny předpoklady pro užití § 1121 obč. zák. Naproti tomu žalobkyně přednesla, že usnesením ze dne 3. října 1936, E IV 2359/34, bylo pro ni jako vydražitelku řečené nemovitosti vloženo právo vlastnické k uvedené nemovitosti a zároveň byl povolen výmaz poznámky udělení příklepu a zatímní správy. Byla tedy v době podání výpovědi vlastníci domu č. p. 156 v Ch. a v této vlastnosti byla též oprávněna dáti soudní výpověď, takže o nedostatku aktivní legitimace nemůže býti ani řeči. Jako vydražitelka neměla převzítí nájemní právo žalované firmy bez započtení na nejvyšší podání, nýbrž jen potud, pokud právo to bude uhrazeno z rozvrhované podstaty. Právo k výpovědi není dotčeno tím, zdali nájemní právo bude uhrazeno z rozvrhované podstaty, čili nic. V případě, o nějž jde, není možné, aby sporné nájemní právo mohlo býti uhrazeno z rozvrhované podstaty hledíc na pořadí, v kterém jest vloženo. Podle rozvrhového usnesení, po podání výpovědi vydaného, žalovaná s nájemním právem vyšla úplně na prázdno. Vydražitelčino právo k výpovědi není dotčeno pravoplatností rozvrhového usnesení. Soud první stolice zrušil výpověď. Důvody: Exekucními spisy E IV 2359/34 okresního soudu v Ch. jest zjištěno toto: Při soudní dražbě konané dne 7. září 1936 byl příklep domu č. p. 156 v Ch., zapsaného ve vložce č. 156 pozemkové knihy pro katastrální území Ch., pravoplatně udělen žalobkyni jako vydražitelce a byla jí též povolena zatímní správa řečené nemovitosti. Vydražitelka splnila dražební podmínky a k jejímu návrhu byl usnesením ze dne 3. října 1936 povolen vklad vlastnického práva pro žalobkyni jako vydražitelku a výmaz poznámky udělení příklepu a zatímní správy. Usnesení to bylo knihovně vykonáno dne 18. října 1936. Rok k rozvrhu nejvyššího podání byl sta-

noven na den 19. října 1936 a podle rozvrhového usnesení z téhož dne vyšla žalovaná jako věřitelka v příčině sporného nájemního práva, zapsaného pod pol. C 52, úplně na prázdno. Rozvrhové usnesení nenašlo právní moci, neboť proti němu byly podány rekursy mezi jinými též žalovanou jako věřitelkou. Pozemkovou knihou a sbírkou listin jest zjištěno, že ve vložce č. 156 pozemkové knihy pro katastrální území Ch. je zapsán obytný dům č. p. 156 v Ch. a že pod pol. C 52 je vloženo pro žalovanou nájemní právo podle nájemní smlouvy ze dne 25. srpna 1931. Položiv uvedená zjištění za základ svých dalších úvah, posuzuje soud spornou věc po právní stránce takto: § 1121 obč. zák. ustanovuje v novém doslovu podle III. dílčí novely k obč. zák., že, není-li nabyvatel povinen převzítí nájemní právo, musí nájemce, třebaž jest jeho právo vloženo do knih, ustoupiti novému nabyvateli po řádné výpovědi, jakmile jest vlastnictví nového nabyvatele vloženo do knih. Podle řečeného ustanovení v původním doslovu musil nájemník při nucené soudní dražbě, i když bylo jeho právo zapsáno, ustoupiti novému kupiteli. To ustanovení bylo však nahrazeno dotčeným novelisovaným předpisem tak, že při nuceném soudním prodeji jest s nájemními právy, jsou-li zapsána v pozemkové knize, nakládati jako se služebnostmi. Nečiní se rozdíl, zda se převzetí děje bez započtení, či se započtením na nejvyšší podání. Předpis § 1121 obč. zák. v novém doslovu vztahuje se tedy na oba uvedené případy. Z vyloženého výkladu § 1121 obč. zák. vycházejí i samy dražební podmínky. Soud musí se proto obíratí otázkou, zda nájemní právo žalované firmy bude uhrazeno z rozvrhované podstaty. K výpovědi nestačí, že vydražitelka byla zapsána jako vlastnice do pozemkové knihy, nýbrž musí býti pravoplatně též zjištěno, není-li vydražitel povinen vejíti v nájemní poměr. Předpokladem § 1121 obč. zák. je proto nejen vklad vlastnického práva pro vydražitelku, nýbrž musí také býti pravoplatným rozvrhovým usnesením zjištěno, není-li vydražitelka povinna převzítí nájemní právo podle jeho pořadí. To musí býti zjištěno již v době podání výpovědi, neboť účinnost výpovědi z najatého předmětu jest posuzovati podle doby, kdy výpověď byla dána, a obdoba zásady § 406 c. ř. s. tu neplatí (rozh. č. 12946 Sb. n. s.). V době podání výpovědi nebylo rozvrhové usnesení ani ještě vydáno, a nebyla proto žalobkyně oprávněna dáti žalované výpověď. Zda nájemní právo žalované firmy bude uhrazeno z rozvrhované podstaty, může býti pravoplatně určeno teprve po pravoplatnosti rozvrhového usnesení. Proto byla výpověď dána předčasně a bylo ji zrušiti. **O d v o l a c í s o u d** ponechal výpověď v platnosti. **D ů v o d y:** Právnímu názoru prvního soudu lze přisvědčiti jen potud, že vydražitelka musí býti před podáním výpovědi v pozemkové knize zapsána jako vlastnice. To se v souzené věci, jak plyne z exekučních spisů, skutečně stalo, a to již dne 8. října 1936 a nikoliv, jak první soud omylem zjistil, teprve 18. října 1936 (viz také rozh. č. 12946, 13062 Sb. n. s.). To, že žalovaná nebyla zpravena o dotčeném vkladu, je právně nezávažné. Jinak však jest podle názoru odvolacího soudu právní názor prvního soudu nesprávný. V souzeném případě měla vydražitelka převzítí nájemní právo žalované firmy podle dražebních podmínek se za-

počtením na nejvyšší podání, tedy jen potud, pokud její nájemní právo bude nejvyšším podáním uhrazeno. Je proto pro otázku, zda jest výpověď právně možná resp. zda není předčasná, rozhodující jen stav exekučního řízení v době podání výpovědi. Podle exekučních spisů je však hledě na výši nejvyššího podání 690.000 Kč a se zřením na výši zástavních práv, která předcházejí nájemnímu právu žalované firmy, nade vši pochybnost jasno, že její nájemní právo nemůže býti uhrazeno z nejvyššího podání. Skutečně vyšla i žalobkyně sama, která nájemnímu právu žalované předcházela, částkou přes 200.000 Kč na prázdno. Nebylo proto potřebí, aby žalobkyně vyčkávala při uvedeném stavu exekučního řízení pravoplatnost rozvrhového řízení, nýbrž mohla již nyní dáti žalované výpověď. Prvý soud tudíž věc v té příčině po právní stránce nesprávně posoudil. Stanovisko prvního soudu by snad mělo něco pro sebe, kdyby byly bývaly nějaké pochybnosti o tom, bude-li nájemní právo žalované firmy uhrazeno z nejvyššího podání, či ne. Takové pochyby však v souzeném sporu při dotčeném stavu exekučního řízení nastati nemohly. Bylo proto odvolání vyhověno.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

#### D ů v o d y:

Podle nenapadeného zjištění odvolacího soudu došlo k vkladu vlastnického práva žalobkyně jako vydražitelky domu č. p. 156 v Ch. do pozemkové knihy dne 9. října 1936. Žalobkyně byla proto aktivně legitimována dáti žalované dne 12. října 1936 z místností v domě tom najatých řádnou výpověď. Námitka žalované, že žalobkyně nebyla k výpovědi oprávněna, dokud nebylo pravoplatně rozhodnuto, zda musí jako vydražitelka převzítí knihovně zajištěné nájemní právo žalované, se netýká otázky aktivního oprávnění žalobkyně k výpovědi (žalobě), nýbrž oprávnění žalobkyně k výpovědi po stránce věcné. Kdyby žalobkyně nemusila nájemní právo převzítí, musila by jí žalovaná jako nájemnice ustoupiti po náležité výpovědi (§ 1121 obč. zák.); při převzetí nájemního práva by však žalobkyně byla vázána co do výpovědi nájemní smlouvou, která byla podkladem knihovního vkladu dotčeného nájemního práva. Podle zjištění prvního soudu, které v odvolacím řízení nebylo napadeno, jest nájemní právo žalované podle nájemní smlouvy z roku 1931 knihovně zajištěno na dobu desíti let, takže dosud trvá. Podle dražebních podmínek v exekučním řízení E IV 2359/34 měl vydražitel převzítí veškeré zapsané služebnosti, výměnky a reální břemena jen potud, pokud podle svého pořadí budou uhrazeny rozdělovanou podstatou. Řešení té otázky jest arciž vyhrazeno exekučnímu soudu. Přesto však není zabráněno procesnímu soudu, aby po případě i tu otázku řešil jako otázku předurčující podle stavu exekučního řízení v době, kdy byla výpověď dána (viz rozh. č. 12946 Sb. n. s.). Kdyby bylo podle dotčeného stavu nade vši pochybnost jasno, že rozvrhová podstata k úhradě nájemního práva nepostačí, nebylo by ani věcné, ani formální překážky, aby se připustila výpověď vydražitele, jeho vlast-

nictví k vydražené nemovitosti bylo vloženo do pozemkové knihy již před tím, než nabylo rozvrhové usnesení, dotčenou otázku řešící, právní moci. Procesnímu soudu bude ovšem zjednán potřebný podklad k řešení té otázky teprve tehda, byl-li konán rozvrhový rok, podle jehož výsledku lze teprve nabýti spolehlivý přehled o tom, které pohledávky, v jakém pořadí a v jaké výši budou mít při rozvrhu nejvyššího podání význam, a jaké námitky byly v té příčině účastníky rozvrhového řízení učiněny. V souzeném případě nebyl však podle zjištění nižších soudů v době, kdy byla výpověď dána, v exekuční věci E IV 2359/34 rozvrhový rok ještě konán. Poněvadž — jak bylo již svrchu podotčeno — jest účinnost výpovědi posuzovati podle doby, kdy byla dána výpověď, neumožňoval stav exekučního řízení odvolacímu soudu spolehlivé řešení otázky, zda žalobkyně bude musiti nájemní právo žalované převzít, či nikoli, a byla proto výpověď, kterou dala žalobkyně žalované ještě před tím, než byl v exekučním řízení E IV 2359/34 konán rozvrhový rok, předčasná. Slušelo tudíž dovolání vyhověti.

### Čís. 16219.

**Právní postavení vnučeného správce nemovitosti ve sporech zahájených povinným již před zavedením vnučené správy.**

**Žalobě podané vnučeným správcem proti téže osobě a o týž nárok, jichž se týká spor zahájený povinným před zahájením vnučené správy, překáží zahájenost rozepře. Nerozhoduje, že na jmění povinných byl prohlášen konkurs.**

(Rozh. ze dne 23. června 1937, R I 766/37.)

Proti žalobě podané Ottou P., vnučeným správcem domu č. p. 33 v T., na vyklizení uvedeného domu a jeho odevzdání z toho důvodu, že žalovaný bydlí v domě tom bez právního titulu, vznesl žalovaný námitku zahájené rozepře, ježto jest proti němu již zahájen spor u okresního soudu v Z. pod zn. sp. C II 820/32 o totéž, co je předmětem žaloby nynější, a to vlastníci domu Annou Sch., na jejíž jmění byl mezitím prohlášen konkurs. Soud první stolice zamítl námitku zahájenosti sporu, vycházející z názoru, že vnučený správce nevystupuje v souzeném sporu za Annu Sch., nýbrž v exekuční věci vedené proti konkursní podstatě Anny Sch., a že úpadková podstata není právně totožná s úpadcem, nýbrž že jest jen zvláštní, k uspokojení věřitelů určená část jeho jmění se samostatným právním osudem (rozh. č. 10812 Sb. n. s.). Rekursní soud odmítl žalobu. Důvody: V souzeném sporu jest žalobcem Otto P., který byl jmenován vnučeným správcem uvedeného domu č. p. 33 v exekuční věci 1715/35 vymáhající věřitelky Č. spořitelny v P. proti povinné konkursní podstatě Anny Sch. Konkursní řízení bylo zahájeno dne 20. listopadu 1933 pod zn. sp. K 123/33 u krajského soudu civilního v P. (K 60/33 obchodního soudu krajského v P. jako delegovaného soudu). Za toho stavu věci dochází soud k úsudku,