

což bylo Dr. K-ovi již předem v poslední větě důvodů řečeno. Nejvyšší soud dochází tedy k těmto výsledkům: 1. Žádost o milost bylo by odmítnouti, ježto není v platném právním řádu podkladu pro prominutí pořádkového trestu, uloženého soudem civilním. 2. In eventum bylo by tuto žádost zamítnouti, protože tu není důvodů pro udělení milosti.

### Čís. 9861.

**Ustanovení § 1052 obč. zák. platí o všech úplatných smlouvách, při nichž plnění jedné strany má nastati teprve v budoucnu.**

Byla-li na dům pronajímatele po uzavření nájemní smlouvy zavedena vnucená správa a zahájeno dražební řízení, jest nájemce oprávněn své vzájemné plnění, zaplacení nájemného na několik let, odepřít, dokud nebude plnění pronajímatele poskytnuto neb zajištěno. Takovým zajištěním není vklad nájemních práv.

Strana smlouvě věrná může použití výhody podle § 1052 obč. zák., třebaž měla možnost zrušiti smluvní poměr.

(Rozh. ze dne 25. dubna 1930, Rv II 557/29).

Hedvika R-ová pronajala ve svém domě žalované obchodní společnosti místnosti na šest let za roční nájemné 3.000 Kč. Žalovaná společnost zaplatila Hedvice R-ové nájemné za dva roky a zbytek 12.000 Kč se zavázala zaplatiti napřed, kdyby nájemní smlouva po uplynutí jednoho roku nebyla již zrušena. Nájemní práva žalované společnosti byla vložena do pozemkových knih. Hedvika R-ová postoupila pohledávku za žalovanou společností žalující firmě, o čemž byla žalovaná společnost vyzkoušena. Na dům Hedviky R-ové byla po uzavření nájemní smlouvy zavedena vnucená správa a zahájeno dražební řízení. Žalovaná společnost složila dlužných 12.000 Kč u spořitelny v O. Žalobě postupnice proti společnosti o zaplacení 12.000 Kč procesní soud prvního stádia vyhověl. Důvod y : Obsah nájemní smlouvy ze dne 11. října 1927 není sporný. Podle smlouvy zavázala se žalovaná společnost zaplatiti R-ové zbytek nájemného za další čtyři roky 12.000 Kč napřed, pokud nebyla smlouva po uplynutí prvního roku již zrušena, nýbrž když žalovaná společnost po uplynutí prvního roku nájem místností převzala na dalších pět let. Jde tedy o smlouvu nájemní podle § 1090 a násl. obč. zák. uzavřenou za dobu od druhého roku tím způsobem, že žalovaná strana měla po uplynutí prvního roku volnost buď zrušiti smlouvu nájemní ohledně zbytku doby nájemní nebo pokračovati v nájemním poměru podle nájemní smlouvy. Obě strany, každá se svého stanoviska, odvolávají se na dopis ze dne 24. srpna 1928. Z tohoto dopisu vyplývá, že žalovaná společnost k vnucenému správci Richardu H-ovi výslovně prohlásila, že se definitivně odhodlala převzít pevně nájem dotyčných místností na ustanovenou dobu šesti let, t. j. od 1. září 1927 až do 31. srpna 1933, a to na základě smlouvy ze dne 11. října 1927. Zároveň prohlásila žalovaná strana, že složí nájemné na další čtyři roky 12.000 Kč u spořitelny pod

jistou podmínkou týkající se vyzvednutí těchto peněz vůbec a vyplacení připadající části případnému novému majiteli. Právě tímto dopisem rozhodla se žalovaná strana již před uplynutím prvního roku pro pokračování v nájemním poměru na základě smlouvy nájemní ze dne 11. října 1927. Chybila však, nezaplativši zmíněnou částku žalobkyni, jak jí to bylo předepsáno ve smlouvě nájemní, nýbrž že peníze složila jinde. Jest úplně lhostejno, že složila peníze pod nějakou podmínkou, která ostatně nikdy nebyla žalující stranou přijata. Rozhodným jest jasné prohlášení o pokračování v nájemní smlouvě, ve kterém směru žalovaná strana vůbec nenabídla podmínky. Poukaz k ustanovení § 1052 obč. zák. jest chybný již proto, že se toto ustanovení vztahuje jen na směnné smlouvy a nemá obdobného v ustanoveních o nájemní smlouvě podle §§ 1090 násl. obč. zák. Ostatně není vlastnické právo R-ové k pronajatým místnostem ohroženo vnučenou správou, která podle exekučních spisů skutečně byla zahájena v červenci 1928. Nadto byla nájemní práva ve smyslu smlouvy zapsána do pozemkové knihy. Podle § 1095 obč. zák. pokládá se zapsané nájemcovo právo za věcné právo, které si musí dáti líbiti i následující držitel po dobu ještě zbývající. Poněvadž žalovaná společnost nesvolila k tomu, by byly peníze jí složené 12.000 Kč vydány žalující firmě, jest žalobní nárok odůvodněn. **O d v o l a c í s o u d** napadený rozsudek potvrdil. **D ů v o d y :** Jest sice správné, že podle praxe a teorie ustanovení § 1052 obč. zák. platí o všech úplatných smlouvách, v nichž plnění jedné strany má nastati teprve v budoucnu, a že není omezeno, jak první soud míní na smlouvy směnné. V souzeném případě byla však nájemní smlouva zapsána do pozemkové knihy, čímž bylo žalované straně vzhledem k ustanovení § 1095 obč. zák. dostatečně zajištěno vzájemné plnění. Nehledíc k tomu byla žalovaná strana podle protokolu okresního soudu dne 31. července 1928, tudíž měsíc před uplynutím prvního nájemního roku o zahájení vnučené správy domu vyrozuměna, věděla tedy již tehdy o majetkových poměrech Hedviky R-ové a měla možnost, pokládá-li další plnění nájemní smlouvy za ohrožené druhou stranou, nájemní smlouvu zrušiti a takto se předem sprostiti povinnosti k placení zbytku nájemného.

**N e j v y š š í s o u d** zamítl pro tentokráte žalobu.

#### **D ů v o d y :**

Odvolací rozsudek má právem za správné, že podle praxe a teorie ustanovení § 1052 obč. zák. platí o všech úplatných smlouvách, v nichž plnění jedné strany má nastati teprve v budoucnu, a že není omezeno, jak první soud míní, jen na smlouvy směnné. Ale neprávem má odvolací soud za to, že nelze použití tohoto ustanovení na souzený případ. Podle nenapadených zjištění odvolacího soudu byla nájemní smlouva, podle níž žalovaná měla složit nájemné 12.000 Kč za poslední čtyři roky napřed, a to hned po uplynutí prvního roku, sjednána 11. října 1927. Pro úsudek, že již tehdy bylo vzájemné plnění majitelky domu ohroženo jejími špatnými poměry a že tyto poměry již tehdy musily býti žalované

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