

telskou provisi. Ujednání splatnosti provise při splnění smlouvy nebo, jako v souzeném případě, při dodání nebo zřízení záruky za dodání, může mít význam podmínky provisního závazku. Ale takovou podmínku nelze beze všeho vykládati tak, že pro případ svévolného zrušení, jednostranného a neodůvodněného, nevznikne závazek ku placení provise. To by muselo býti zvlášť ujednáno, ať již výslovně nebo mlčky podle okolností. Není-li tomu tak, jest objednatel povinen platiti provisi, i když ke splnění nedošlo, leč že se tak stalo právem nebo z důvodů podstatných. Rovněž mínění dovolatelky, že nestačí k opodstatnění nároku dohodce B-a na provisi, že žalovaná stornovala a že by muselo býti dokázáno, že se tak stalo úmyslně za tím účelem, by připravila sprostředkovatele o provisi, že šlo o jednání obmyslné a lstivé, je jen potud správné, že lstivé zrušení smlouvy nesprošťuje závazku k placení provise. Ale za lstivé zrušení proti sprostředkovateli jest pokládati každé úmyslné zrušení sprostředkovatelské smlouvy, jež se nestalo právem a pro něž nemá objednatel nutkové důvody. Zmaření splnění smlouvy nebo jiné podmínky splatnosti provise objednatelem může ho jen tehdy zbavit závazku ku placení provise, stalo-li se právem nebo důvodně. Lstivostí proti dohodci může býti již to, že smlouva zrušena dohodou bez důvodu. Dohodce pravidelně nebude moci ani vypátrati důvody, proč ke zrušení došlo, a proto, zejména při smluveném zrušení sprostředkované smlouvy, je na objednateli, by on dokázal, že zrušil smlouvu právem nebo důvodně a že toto jeho jednání nelze považovati za vyhýbání se závazku ku placení provise, za obcházení dohodce. Že se tak stalo, dovolatelka neprokázala (srov. nář. 6257, 4227 a 6992 sb. n. s.). Nehledíc ani k tomu, zda na lstivost žalované nepoukazuje prohlášení jejího zástupce S-a, by se o smluveném stornu dohodcům nic neříkalo, že by přišli s provisními nároky, nebylo pro žalovanou dostatečným důvodem ke zrušení smlouvy, že firma S. byla v neutěšených finančních poměrech a se vyrovnala. Bylo prokázáno, že byla s to, smlouvu splniti, a to, že se vyrovnala předtím a že neměla dostatečné prostředky k zakoupení všeho dřeva, které měla postupně dodati až po zřízení akreditivu, neopravňovalo o sobě žalovanou k odstupu od smlouvy. Na její vrub jde, že se, ujednávajíc smlouvu, o majetkových poměrech firmy S. a spol. nepřesvědčila (zásada § 1052 obč. zák.). Aby se žalovaná vyhnula pro nespolehlivost firmy S. závazku, stačilo, by splnila smlouvu se své strany a zřídila akreditiv, a pak, kdyby se ocitla firma S. v prodlení, zrušila smlouvu podle pravidel obchodního zákoníka nebo žádala náhradu za nesplnění. Právě že žalovaná nevolila tuto cestu, nýbrž bez podstatného důvodu zrušila smlouvu, dohodnuvši se s firmou S. a zaplativši jí odškodné, a při tom uváděla jako důvod své neochoty k splnění jen neutěšené poměry a z nich vyplývající nespolehlivost smluvníka, činí její jednání proti dohodci obmyslným, a nemůže ji podle zásady slušnosti (§ 914 obč. zák.) sprostiti závazku ku placení provise.

Čís. 11623.

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

Byl-li zákonem na ochranu nájemců chráněn nájemník, jest po jeho smrti až do odevzdání pozůstalosti chráněna neujatá pozůstalost a po odevzdání pozůstalosti dědic jako universální nástupce.

**Účelem předpisu § 6 zák. na ochr. náj. jest jen, stanoviti, kteří z dědiců mají přednostní nárok, by vstoupili v nájemní smlouvu ze-
snulého nájemníka.**

(Rozh. ze dne 29. dubna 1932, Rv I 744/32.)

Byt, o nějž tu jde, najala před válkou babička žalovaného, Ludmila S-ová, a obývala ho až do své smrti dne 18. března 1931. Žalovaný měl tehdy vlastní byt a nastěhoval se do bytu Ludmily S-ové teprve několik týdnů po její smrti. K pozůstalosti po Ludmile S-ové přihlásila se za dědičku její dcera Marie N-ová (matka žalovaného), jež prohlásila do protokolu, že přenechává pozůstalost žalovanému. Dědická přihláška matky žalovaného byla přijata na soud a pozůstalost byla odevzdána žalovanému. Proti soudní výpovědi z bytu namítl žalovaný, opíraje se o § 1116 a) obč. zák., že jest účasten ochrany nájemců. Naproti tomu žalobkyně (majitelka domu) zastávala názor, že žalovaný nepožívá ochrany nájemců, ježto nenáleží k dědicům nájemnice, jak jsou blíže označeni v § 6 zák. o ochr. náj. Procesní soud první stolice ponechal výpověď v platnosti. Důvody: Nejprve jest rozřešiti před-
běžnou otázku, zda se žalovaný stal dědicem Ludmily S-ové. Jeho právní vztah k zůstavitelce plyne z toho, že jeho matka podala dědickou přihlášku, že však pozůstalost byla přenechána jemu, načež soud přijal dědickou přihlášku jeho matky a pozůstalost odevzdal jemu (žalovanému). Otázka, zda ten, kdo nabyl dědictví koupí, darováním a pod., jest dědicem, jest sporná. Soud připojuje se k názoru Ehrenzweigovu (System, 6. vydání II/2 str. 567), jenž k této otázce přitaká. Rozhodnutí sporu závisí tudíž jen na výkladu § 6 (1) zák. na ochr. náj. (čís. 44/1928 sb. z. a n.), jenž ustanovuje: »Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu«. Tento doslov zákona vyvolal různý výklad v rozhodování i v písemnictví. Steffel (Richterzeitung 1929, str. 125 a násl.) míní, že i neprivilegovaný dědic (tudíž dědic, jenž nevyhovuje oběma předpokladům § 6 zák.) vstupuje podle § 1116 a) v nájemní poměr a jest tedy účasten ochrany nájemců, jakožto příslušnost nájemního práva, takže jest proti němu přípustná výpověď jen podle zákona na ochranu nájemců, již jest však povoliti bezpodmínečně (podle § 1 (1) zák. pro nedostatek potřeby ochrany). Prochaska (Prager Juristische Zeitschrift 1930, str. 18 a násl.) sdílí v podstatě též názor. Zelinka v »Ochrana nájemníků« (vydání z roku 1931 str. 66) zastává opačný názor: ochrana nájemců zaniká, není-li tu privilegovaného dědice, neprivilegovaný dědic sice pokračuje podle § 1116 a) obč. zák. v nájemním poměru, avšak bez ochrany nájemců, takže jest mu dáti výpověď podle § 560 a násl. c. ř. s. Nejvyšší soud rozhodl různě. V rozhodnutí čís. 9550 sb. n. s. se zdůrazňuje: »že předpis § 6 (1) zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. přiznává nájemní ochranu v něm zmíněnou jen příslušníkům zemřelého nájemníka, jsou-li jeho dědici a bydlili-li s ním v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu«. Naproti tomu podle rozhodnutí čís. 10287 sb. n. s. nemá § 6 (1) zák. o ochr. náj. významu pro otázku, zda dědic požívá ochrany nájemců, nýbrž stanoví jen, »kteří z dědiců mají přednostní nárok, by vstoupili

v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka». Soud se připojuje k rozhodnutí čí. 9550 sb. n. s. a k právnímu názoru Zelinkovu, máje na zřeteli najmě dějiny vzniku § 6 (1) zák. na ochr. náj., jež nemluví pro názor, že § 6 (1) zák. na ochr. náj. upravuje jen pořadí, který z dědiců má nárok vstoupiti v nájemní smlouvu. Původně neměl zákon o ochraně nájemců ustanovení o dědicích nájemníkových. Teprve zákon čí. 85/1923 ustanovil v § 6: »Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu jeho dědicové, kteří, nemajíce vlastního bytu, bydlili v jeho bytě v době jeho smrti.« Zpráva sociálně-politického výboru poslanecké sněmovny k tomuto zákonu (Tisk 4077) praví k tomu: »Ustanovení § 6 bylo ve vládní osnově rozšířeno o výslovné ustanovení, dané pro případ úmrtí nájemníkovy. Podle tohoto nového ustanovení vstupují v nájemní smlouvu zemřelého nájemníka jeho dědicové, kteří, nemajíce vlastního bytu, bydlí v jeho bytě v době jeho smrti. Ustanovení to shledal sociálně-politický výbor vyhovujícím požadavkům slušnosti a praktické potřebě«. Komentář Dr. K u b i š t y, zpravodaje ministerstva sociální péče uvádí, k tomu na str. 41: »Ustanovení odst. 1. je nové. Podle něho vstupují po smrti nájemníkově v nájemní smlouvu jeho dědicové, ať zákonní, ať testamentární, kteří v době jeho smrti v jeho domě bydlili. Nežádá se, aby měli se zesnulým nájemníkem společnou domácnost, nesmějí však jinde míti vlastního bytu«. Zajisté není tento názor Kubištův rozhodným, avšak nelze přes něj přejíti při pátrání po úmyslu zákonodárce. Až do zákona na ochranu nájemců z roku 1928 zůstal § 6 (1) nezměněn. Od té doby má nynější doslov. Jako důvod ke změně doslovu uvádí vládní návrh, že ustanovením § 6 (1) vládního návrhu »obmezuje se právo na byt po smrti nájemníkově jen ku prospěchu těch dědiců, kteří jsou příslušníky jeho rodiny a v době smrti s ním bydleli, nemajíce vlastního bytu«. Z tohoto přehledu vyplývá: 1. Ani z doslovu zákona, ani z motivů, ani z výkladu Kubištova nevyplývá, že bylo účelem § 6 (1) zákona stanoviti »kteří z dědiců mají přednostní nárok, by vstoupili v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka.« 2. Naopak vše mluví pro výklad ve smyslu Zelinkově, najmě motivy k zákonu z roku 1928, jež mluví výslovně o tom, že novým doslovem se »obmezuje« právo na byt na privilegované dědice. 3. Zvláště budiž zdůrazněn rozdíl doslovů zákona z roku 1923 a zákona z roku 1928. § 6 (1) zák. z roku 1923 zní: »Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu jeho dědicové, kteří, nemajíce vlastního bytu, bydlili v jeho bytě v době jeho smrti.« § 6 (1) zákona z roku 1928 zní: »Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu«. Tento rozdíl jest zajisté významný. Dříve byli všichni dědicové privilegováni, kteří, nemajíce vlastního bytu, bydlili v jeho bytě v době jeho smrti. Napotom však jsou privilegováni jen ti, kdo kromě toho jsou příslušníky nájemcovy rodiny. Mělo-li by rozhodnutí čí. 10.287 sb. n. s. odpovídati úmyslu zákonodárce, nebylo by se lze dopátrati účelu změny zákona. Neboť pak by byla tato změna pro majitele domů bezvýznamnou a přivodila by jen změnu právního poměru mezi dědici v tom směru, že by skupina dědiců příslušníků nájemcovy rodiny měla přednost před jinými skupinami dědiců. Ježto však obě skupiny dědiců, aby vůbec mohly odvoditi nárok z § 6 (1) zák., musí v době úmrtí nájemce bydleti v jeho bytě, nemajíce vlast-

ního bytu, měla by změna v zákoně z roku 1928 jen tehdy praktický význam, kdyby v době úmrtí nájemce v jeho bytě bydlili i dědici, kteří nejsou příslušníky jeho rodiny, i dědici, kteří příslušníky jeho rodiny jsou. Takový případ jest však velmi řídký a bylo by podivné, kdyby se zákonodárce zabýval s takovými zcela vyjimečnými případy. Zcela jinak jest tomu, pokládá-li se názor Zelinkův za správný; pak jest vysvětlení změny v zákoně z roku 1928 na snadě. Jest známo, že proti doslovu § 6 (2) zákona z roku 1923 se důrazně ozvaly svazy pronájemců žádající, by zděditelnost ochrany nájemců byla omezena na příslušníky nájemcovy rodiny. Tento požadavek uznal zákonodárce a omezil zděditelnost ochrany nájemců jen na příslušníky nájemcovy rodiny. Zákon o ochraně nájemců, jenž ve více směrech ochranu nájemců odbourával (na př. v § 31 čís. 4 pro všechny nové nájmy), zamýšlel tedy zřejmě zavést i v § 6 (1) novotu ve prospěch pronájemců. Posléze jest dbáti toho, že základní myšlénkou československého zákonodárství na ochranu nájemců vždy bylo, by byl nájemce ochráněn od zvyšování činže a od pozbytí prostor, jichž používal. Proto byli již roku 1923 výslovně prohlášeni za ochrany potřebné jen dědicové, kteří v době smrti nájemce v jeho domě bydlili, nemajíce vlastního bytu. Bylo by proti tendenci zákonodárství na ochranu nájemců, kdyby byla kupiteli dědictví, jenž nebydlel se zůstavitelem v době jeho smrti, nýbrž měl vlastní byt, přiznána ochrana nájemců pro jeho zděděný, přesněji řečeno, koupený byt. Na nájemní poměr žalovaného se tudíž ochrana nájemců nevztahuje, bylo proto lze dáti účinnou výpověď podle předpisů civilního řádu soudního. O d v o l a c í s o u d změnil napadený rozsudek v ten smysl, že výpověď zrušil.

D ů v o d y: Jak již napadený rozsudek správně uvedl, jde jen o to, zda žalovaný jako dědic po své babičce vstoupil v její nájemní práva a zda požívá ochrany nájemců, již požívala zůstavitelka. Zásada, že se smrtí jednoho smluvníka nájemní smlouva nezrušuje, že dědic jako universální nástupce vstupuje do nájemních práv náležejících do pozůstalosti, vyplývá nejen z § 1116 a) obč. zák., nýbrž již z ustanovení §§ 531, 547 obč. zák. Požíval-li nájemce ochrany nájemců, jest po jeho smrti až do odevzdání pozůstalosti ochráněna neujatá pozůstalost (hereditas iacens), po odevzdání pozůstalosti pak jest chráněn dědic jako universální nástupce, jehož práva jsou totožná s právy zůstavitele (§ 547 obč. zák.). Jde ještě o poměr § 1116 a) obč. zák. a § 6 zák. na ochr. náj. a o vliv tohoto na ono ustanovení zákona. V tomto směru má odvolací soud za to, že ustanovení § 6 zák. na ochr. náj. nemá za účel poskytnouti ochranu i dědici bytu; tuto ochranu poskytla mu již ustanovení § 547 obč. zák. a §§ 1 a 4 zák. na ochr. náj. Předpis § 6 zák. na ochr. náj. stanoví jen, kteří z dědiců mají přednostní nárok, by vstoupili v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka. Podle § 1116 a) obč. zák. vstupují v nájemní smlouvu všichni dědici bez rozdílu, zda byt potřebují čili nic. Jen dědici, privilegovaní ve smyslu § 6 zák., mají přednost. Ježto takových dědiců v souzeném případě není, žalovaný však jest dědicem dřívější nájemnice a proto universální nástupce v její práva, požívá téhož práva jako jeho babička jako nájemnice (rozh. čís. 10.287, 10.526 sb. n. s.).

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Dovolání, opřené o dovolací důvod § 503 čís. 4 cřs., odkazuje se se svými vývody na zdejší rozhodnutí, uveřejněná ve sb. n. s. pod čís. 10.287 a 10.526, kde jest zejména i dolíčeno, co bylo účelem zákona. Dovolací soud nemá příčiny, odchýliti se od právních názorů tam vyslovených v souzeném případě, při čemž se podotýká, že i v rozhodnutí uveřejněném ve sb. n. s. pod čís. 9550, z jehož důvodů vytrhuje první soud jen jednu větu, hájí nejvyšší soud právní názor, že ustanovením § 6 (1) zákona ze dne 28. března 1928 č. 44 sb. z. a n. n e b y l o z m ě ě n o ustanovení druhé věty § 1116 a) obč. zák. v ten rozum, že z nástupnictví do zůstavitelova nájemního poměru jsou vyloučeny osoby, jež nejsou příslušníky jeho rodiny, a že ani za platnosti zákona ze dne 26. dubna 1923 čís. 85 sb. z. a n. nebyli privilegováni všichni dědici, nýbrž jen ti, kteří nemajíce vlastního bytu, bydleli v zůstavitelově bytě v době jeho smrti.

Čís. 11624.

Záznam zástavního práva pro dávku z přírůstku hodnoty nemovitosti nepotřebuje spravení.

Jde o porušení velících předpisů zákona, byly-li přikázány starší než tříleté úroky v pořadí pohledávky a mimo rámec kauční hypoteky; v tomto směru lze vznésti rekurs, třebaž nebyl podán odpor.

Bylo-li vtěleno zástavní právo pro úroky a pro úroky z úroků určité výše a kromě toho zástavní právo pro vedlejší závazky do určité výše, není závady, by nebyly přikázány jednak úroky za tři léta od udělení příklepu zpět počítajíc a úroky z prodlení za tuto dobu a kromě toho zvláště starší než tříleté úroky s úroky z prodlení, pokud mají krytí v zapsané kauci pro vedlejší závazky.

(Rozh. ze dne 29. dubna 1932, R II 78/32.)

Při rozvrhu nejvyššího podání za exekučně prodané nemovitosti vznesla knihovní věřitelka, spořitelna města J., odpor proti tomu, že byla obci města Z. přikázána knihovně zajištěná pohledávka, a odůvodňovala odpor tím, že pohledávka, o niž jde, jest jen v pozemkové knize zaznamenána, záznam tento není spraven a není při pohledávce té ani poznamenáno, že spravení záznamu není třeba. Soud první stolice odpor zamítl z těchto důvodů: Jde o dávku z přírůstku hodnoty, tedy o dávku k veřejným účelům. Podle článku III. uvoz. zák. k ex. ř. zůstaly dosavadní předpisy o přednostních právech, o zajišťování a o vymáhání daní a jiných dávek k veřejným účelům nedotčeny. Stačí tedy pro pohledávku obce města Z. jako dávku z přírůstku hodnoty jen záznam a má tato pohledávka tímto záznamem své knihovní pořadí zajištěné. Rekursní soud rekurs spořitelny města J. částečně odmítl, částečně mu nevyhověl a uvedl v otázkách, o něž tu jde, v důvodech: Stěžovatelka především uvádí, že při rozvrhovém roku šlo a rozhodovalo se jen o nárocích a o pořadí jednotlivých pohledávek, kdežto o jich výši nešlo, takže její rekurs jest prý přípustný, pokud brojí proti výši a proti příslušenství