

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1919, sp. zn. Rv II 108/19

Číslo: 105/1919

Právní věta:

Nový vlastník předmětu pronajatého nebo propachtovaného má právo dáti nájemci neb pachtýři, jehož právo není v pozemkové knize zapsáno, výpověď (§ 1120 obč. zák.) i tehdy, jestliže byla ve smlouvě nájemní neb pachtovní ujednána závaznost její i pro dědice a právní nástupce stran a jestliže se kupec zavázal při koupi prodávajícimu k náhradě za škodu, která by mu zrušením neb omezením nájemní neb pachtovní smlouvy vzešla.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 26.03.1919

Spisová značka: Rv II 108/19

Číslo rozhodnutí: 105

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla:

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalobcové vypověděli soudně žalovanému pacht nemovitostí, které měl od C-ové, pokud se týče její právních nástupců, posléze smlouvou ze dne 16. února 1910 až do 1. března 1922, pachtovány a které trhovou smlouvou ze dne 28. srpna 1918 přešly vlastnictvím na žalobce. Tito věděli, uzavírajíce řečenou smlouvu, o existenci pachtovní smlouvy mezi žalovaným a právními předchůdci žalobců. Žalovaný podal proti výpovědi zejména tyto námitky:

1. Smlouva pachtovní ze dne 16. února 1910 jest podle svého znění závazna i pro dědice a právní nástupce stran.

2. Žalobci jsou dle trhové smlouvy z 28. srpna 1918 povinni, svým právním předchůdcům, prodávatelům poskytnouti náhradu za škodu, která jim zrušením, resp. obmezením zmíněné pachtovní smlouvy vznikne, a nejideálnější náhrada spočívá v tom, aby tito prodávatelé umožnili žalovanému užívání sporných nemovitostí až do konce umluvené doby nájemní. Oni mohou tento nárok vůči žalobcům uplatniti a žalovaný, který tuto náhradu na spolukontrahentech žádá, dá si jejich nárok skutečně odevzdati.

3. Právní předchůdcové žalobců uzavřeli smlouvu i ve prospěch žalovaného, zavázavše si

žalobce k náhradě, a žalovaný přijímá tuto smlouvu, aniž by právních předchůdců žalobců ze závazku propouštěl.

První soud (okresní soud ve Zdounkách) prohlásil rozsudkem, že soudní výpověď trvá po právu.

Důvody:

Námítky žalovaného nejsou s to, aby přivodily zrušení dané výpovědi. V § 1120 obč. zák. akceptována jest zásada práva německého: „Kauf bricht Miete“ a jest nový vlastník oprávněn, řádnou výpovědí vynutiti si ústup nájemce. Zákon sám přímo v § 1120 stanoví z tohoto pravidla výjimku pro případ, že nájemní či pachtovní právo jest zapsáno v knihách veřejných. Další výjimkou by ovšem byla a námitka proti výpovědi by tvořila skutečnost, že nový vlastník zavázal se dodržeti zbývající smlouvu pachtovní. Nemůže býti o tom pochybnosti, že nemusilo by se tak státi úmluvou mezi novým vlastníkem a starým pronajímatelem, nýbrž i úmluvou mezi novým vlastníkem a osobou třetí, zejména prodátelem ve prospěch pronajímatele. Naproti tomu jest závazek prodatelův za právní nástupce, resp. dědice pro tyto nezávažným (§§ 880 a resp. 881 ve starém znění obč. zák.). Tím odpadá námitka ad 1. přímo. Sluší tedy přihlídnouti k obsahu a dosahu ustanovení čl. IX. kupní smlouvy z 28. srpna 1918 a zkoumati, jaký závazek žalobcové na sebe berou. Kupitelé nepřebírají dle znění ustanovení toho na sebe závazky plynoucí z pachtovní smlouvy prodavatelů s pachtěrem, avšak v tom případě, kdyby tento pachtěř žádal následkem zrušení nebo omezení pachtovní smlouvy na prodatelích náhradu, zavazují se kupitelé solidárně, že poskytnou prodatelům náhradu za škodu, která by těmto zrušením neb omezením pachtovní smlouvy vzešla, tak, aby prodatelům žádná škoda ze zrušení pachtovního poměru nevzešla. Smlouva tato vylučuje dle tohoto znění závazek kupitelův k dodržení smlouvy pachtovní, obsahuje ale ovšem závazek k náhradě škody. I kdyby vzhledem k ustanovení § 881 a obč. zák. žalovaný měl přímý nárok na tuto náhradu, tedy nemohla by okolnost ta žalobce ve volné dispozici najatými pozemky omezovati. Právní předchůdcové žalobců jsou k náhradě zavázáni, ale náhrada tato nezáleží a dle povahy věci nemůže záležeti v poskytnutí užívání, i když toto by bylo nejideálnější náhradou. K odůvodnění tohoto náhledu stačí poukázati na ustanovení § 1120 obč. zák. a srovnati jeho první a druhou větu navzájem. Kdyby správnou byla dedukce žalovaného, bylo by ustanovení o tom, že pachtěř musí novému vlastníku ustoupiti, illusorním. Ostatně náhradou škody rozuměti sluší vždy odškodnění za újmu a nikoliv bezvadné vyplnění smlouvy a neliší se v tom směru náhrada škody ex contractu od náhrady z jiných titulů. Vzhledem k tomu, co bylo řečeno, bylo prohlásiti výpověď za trvající po právu.

Odvolací soud (krajský soud v Uher. Hradišti) potvrdil rozsudek prvního soudce ze správných jeho důvodů, k nimž připojil ještě toto:

Nebylo věcí prvního soudce zabývati se eventuálními nároky žalovaného za bývalými majiteli propachtovaných pozemků, neboť otázku náhrady škody ze zrušení poměru pachtovního následkem prodeje pozemků dlužno vyřídit mezi bývalými kontrahenty: v ohledu tomto nejsou žalobci v žádném poměru se žalovanými. Není pravda, že úmluva ve smyslu kupní smlouvy ze dne 8. srpna 1918, dle níž zavázali se kupitelé (žalobci) předchůdcům žalobcovým poskytnouti náhradu za škodu vzniklou a požadovanou eventuálně nájemcem z důvodu zrušení poměru nájemního, byla učiněna ve prospěch žalovaného. On nebyl ani smluvní stranou, ani nebylo smluveno, že jemu má býti plněno (§ 881 obč. zák.). Ve smlouvě jest výslovně uvedeno, že kupitelé (žalobci) nepřebírají na sebe závazků, plynoucích z pachtovní smlouvy. Pokud nájemní práva nejsou vložena do knih, jest právo nájemní jen právem osobním; věcným stává se teprve knihovním vkladem (§ 1095 obč. zák.). Poněvadž v případě tomto nájemní práva nebyla do knih vložena, ručí právní předchůdci žalobců žalovanému jako bývalému nájemci za škodu jen ve smyslu § 1120 obč. zák. právě proto, že prodejem se zbavili možnosti smlouvu dodržeti a také § 1323 obč. zák., jehož se žalovaný dovolává, mluví o restituci jen, pokud je možná.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalovaného.

Důvody:

Žalovaný uplatňuje dovolací důvody: a) že rozsudek soudu odvolacího nepřihlíží k důležitým skutkovým okolnostem, jež byly ve sporu zjištěny a že se takto s nimi ocitl v rozporu (§ 503 č. 3 c.ř.s.), pak b) že rozsudek ten se stanoviska právního není správný (§ 503 č. 4 c.ř.s.). Co se týče prvního důvodu dovolacího, uvádí žalovaný, že soud odvolací nepřihlíží ku čl. 16 pachtovní smlouvy ze dne 16. února 1910, že jest pachtovní smlouva, uzavřená ve příčině sporných pozemků mezi žalovaným a právními předchůdci žalobců na dobu od 1. března 1922, platnou a závaznou pro dědice a právní nástupce, že žalobci doznavši, že jim celá pachtovní smlouva a dodatek k ní byly známy, dále, že se podle čl. IX. kupní skupiny ze dne 28. srpna zavázali žalobci, že poskytnou svým předchůdcům náhradu za škodu, která by jim zrušením nebo obmezením pachtovní smlouvy vzešla, tak, aby jim škoda nevznikla. Soud odvolací pak se vyslovil, že se právní předchůdci žalobců prodejem zbavili možnosti smlouvu dodržeti. Tím však projevil soud odvolací svůj právní názor, nechal za základ předpoklad, jenž by se spornými spisy první a druhé stolice byl v rozporu a není zde tudíž důvodu dovolacího dle § 503 č. 3 c.ř.s. Uvedenému právnímu názoru lze odporovati dovolacím důvodem nesprávného právního posouzení věci dle § 503 č. 4 c.ř.s. Žalovaný shledává tento důvod dovolací v tom, že odvolací soud nesprávně vyložil předpisy o náhradě škody (§ 1323 obč. zák.), pak předpis o nároku na náhradu škody obsažený v § 1120 obč. zák. a že nevystihl vhodně obsah závazku, jež žalobci v kupní smlouvě ze dne 28. srpna 1918 podstoupili. V případě tomto jedná se však o výpověď smlouvy pachtovní. Předpoklady, za kterých dle § 1120 obč. zák. výpověď smlouvy pachtovní dána býti může, nastaly a bylo ustanovení tohoto místa zákona správně použito. Dle tohoto zákona přísluší žalovanému ovšem náhrada škody proti pronajímatelům. Tito však nejsou žalováni a nemůže býti proti nim rozsudek vynešen.

Pokud se žalovaný odvolává na ustanovení § 1344 obč. zák. a tvrdí, že žalobci musí dodržeti smlouvu pachtovní, jelikož byla na ně přesunuta povinnost k náhradě škody, podotýká se, že z ustanovení kupní smlouvy ze dne 28. srpna 1918 nevyplývá, že dodržení pachtovní smlouvy jest ono odškodné, jež předchůdci musí plniti. Není zde proto důvodů dovolacích v platnost uvedených a nebylo proto dovolání vyhověno.