

až do určité události, která možná nastane teprve v neznámé budoucnosti nebo snad vůbec nenastane, má v duchu zákona o ochraně nájemníků a podle jeho účelu zajisté aspoň stejný, ne-li lepší nárok na dobrodiní ochrany podle tohoto zákona, nežli ten, kdo byť najal na př. na jedno čtvrtletí. Pro tohoto zákon na ochranu nájemníků platí (§ 2 zákona o ochraně nájemníků), musí proto platiti i pro onoho. Žalobkyně se proto může domáhati zrušení nájemného poměru se žalovaným — když ani netvrdí, že by tu byly jiné důvody ke zrušení bez výpovědi — jen výpovědí podle §§ 1 a 4 zmíněného zákona a nemohla by tudíž ani tehdy, i kdyby doba, na kterou nájemní smlouvu ujednala, byla splněním rozvazovací podmínky včas rozsudku první stolice dospěla, žalovati na vyklizení pro její uplynutí.

Čís. 4348.

Jde o smlouvu nájemní — nikoliv pachtovní, byla-li přenechána zahrada pouze za účelem postavení atelieru a provozování živnosti fotografické.

I fotografický atelier jest »místností« ve smyslu §u 30 zák. o ochr. nájemců.

Ustanovení zákona o ochraně nájemců ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., platí i pro takové případy, ve kterých »místnost« (stavba) nájemcem podle nájemní smlouvy na najatém pozemku zřízená, přechází při vypršení nájemní lhůty ve vlastnictví pronajímatele.

(Rozh. ze dne 6. listopadu 1924, Rv I 1061/24.)

Smlouvou ze dne 27. listopadu 1911 pronajala žalobkyně, majitelka domu, žalovanému na 12 let zahrádku při svém domě ku postavení fotografického atelieru a k úplnému upotřebení ku provozování živnosti fotografické, vymínivši si volný pobyt v zahradě, jakož i svého příbuzenstva a veškeré ovoce na dvanáct roků. Dle odstavce 4. smlouvy bylo ujednáno, že žalovaný postaví si na pronajaté zahradce svým vlastním nákladem fotografický atelier, který po uplynutí smluvené nájemné doby přejde bez inventáře v neobmezený majetek žalobkyně, neb jejích právních nástupců; kdyby však žalovaný před uplynutím smluvené nájemní doby byl nucen vzdáti se z nepředvídaných okolností živnosti, byl povinen odevzdati zahrádku bez atelieru. Dle odstavce 6. zavázala se žalobkyně, že nechá zahrádku upravit vždy takovým způsobem, aby živnost fotografická bezzávadně provozována býti mohla, zejména, pokud se týče přirézávání stromů, aby potřebné světlo k fotografování do atelieru mělo přístup. Po uplynutí smluvní doby domáhala se žalobkyně na žalovaném uznání zrušení pachtovní smlouvy ohledně zahrady a vyklizení zahrady. Procesní soud první stolice žalobu zamítl na dobro, odvolací soud pouze pro tentokráte. **Důvody:** Pro rozhodnutí tohoto sporu jest jediné směrodatnou okolnost, sluší-li na smlouvu ze dne 27. listopadu 1911 nazírat jako na smlouvu nájemní, či pachtovní. Strana žalující tvrdí, že předmětem

nájemní smlouvy dle jejího znění a dle úmyslu stran byla pouze zahrada a nic jiného, než zahrada, zejména ne nájem fotografického atelieru, který si žalovaný měl sám zříditi a také zřídil a že důsledkem toho zákon o ochraně nájemníků se na smlouvu nevztahuje. Pro názor tento není ani skutkového ani právního podkladu. Zákon ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n. rozšiřuje dle §u 30 ochranu i na jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy, a § 7 zákona praví, že předchozí ustanovení, t. j. § 1—6 vztahují se také na pachtovní smlouvy o provozování živnosti v najatých místnostech. Z doslovu ustanovení »na jednotlivé části bytů a jakékoliv jiné místnosti« dlužno dovozovati, že ochrana zákona může se vztahovati jen na místnosti, jaké má na mysli § 30 cit. zák., jako jsou například místnosti úřední, spolkové, ateliery a pod., jež od bytů liší se pouze tím, že neslouží účelům bytovým, nýbrž jiným, při nichž se vesměs předpokládá, že jsou to kryté prostory na všech stranách od svého okolí oddělené, což právě propůjčuje jim povahu místností. Této vlastnosti nemá však místo (prostor), jež není kryto a proto takovým prostorům povahu místnosti nelze přiznati. Jest tudíž další otázkou, zdali atelier, který jest postaven na zahrádce strany žalující, sluší pokládati za místnost ve smyslu §u 30 cit. zák. Na otázku tuto dlužno kladně odpověděti, neboť nejde zde o pouhé místo, o pouhou prostor. Žalovanému, jenž jest svým povoláním fotografem, byla pronajata zahrádka ku postavení fotografického atelieru, za účelem provozování živnosti fotografické. Předmětem smlouvy nebyla zahrada, nýbrž v pravdě jen atelier. Atelier měl si na pronajaté zahrádce žalovaný svým nákladem postavití a měl přejíti po uplynutí smluvené nájemní doby, t. j. po 31. říjnu 1923 v neobmezený majetek žalobkyně, neb jejích právních nástupců. — Atelier, který dal žalovaný na zahrádce žalující strany vystavěti, byl dle §u 419 obč. zák. vlastnictvím strany žalující hned po postavení, ustanovení smlouvy, že žalovaný, kdyby před uplynutím pachtovní doby byl nucen provozování živnosti se vzdáti, odevzdá zahrádku bez atelieru, jest smlouva o povinnosti i právu žalovaného zbořiti atelier bez povinnosti k náhradě škody, avšak není rozhodnou pro otázku vlastnictví k atelieru po dobu nájemní. Žalovanému patřilo toliko užívání jeho po dobu smluvenou za smluvené nájemné. Zahrádka měla bez atelieru odevzdána býti jen v tom případě, kdyby byl žalovaný před uplynutím smluvené nájemní doby nucen vzdáti se živnosti. Úmysl stran nenesl se k tomu, aby žalovaný užíval jen zahrádky jako takové, nýbrž, aby užíval atelieru, na zastavené části zahrádky vystavěného, ku provozování své živnosti fotografické. Z důvodu toho byla žalobkyně povinna zahrádku upravit vždy takovým způsobem, aby živnost fotografická mohla bezvadně býti provozována. Vždyť si žalující strana onu část zahrady, jež nebyla žalovaným používána, drátěným plotem ohraditi dala, a jest lhostejno, stalo-li se tak se svolením žalovaného, čili nic. Používá-li žalovaný zahrady k účelům své živnosti, a chodí-li jeho zákazníci do atelieru po zahradě, nelze v tom spatřovati pachtovní užívání zahrady ve smyslu §u 1091 obč. zák. Žalovaný zahradu neobdělává a z výtěžku její svým přičiněním a prací, nejso zahradníkem, žádného užitku nemá.

Rozdíl mezi smlouvou nájemní a pachtovní záležitosti v tom, že se při smlouvě nájemní pouze najatého předmětu užívá, kdežto při smlouvě pachtovní jest úmyslem pachtující strany, plody z pozemku těžiti. Toho zde není. Nelze tudíž smlouvu ze dne 27. listopadu 1911 pokládati za smlouvu pachtovní, nýbrž jen za smlouvu nájemní, na kterou se vztahují ustanovení zákona o ochraně nájemníků. Ježto jde zde o smlouvu nájemní, platí zde ustanovení §u 2 (1) zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. dubna 1923 čís. 85 sb. z. a n., dle něhož nájemní smlouva na určitou dobu uzavřená zanikla by projitím času jen, kdyby pronajímatel dal se svolením soudu podle §u 1. výpověď, když druhá možnost § 2 (1) (prohlášení nájemníků, že v nájmu nechtějí pokračovati) nepřichází v úvahu, a předpoklady druhého odstavce §u 2 nejsou dány. O tom však, zda výpověď se připouští a o všech otázkách s tím souvisejících, rozhoduje příslušný okresní soud výhradně v řízení nesporném. Ustanovením §u 1. zákona o ochraně nájemníků není však vyloučeno, aby se vlastník domáhal vyklizení a odevzdání pronajaté místnosti sporem, má-li pro to zákonitý důvod. Nedostatek soudního svolení má zde za následek jen zamítnutí žaloby jako bezdůvodné pro tentokráte, nikoliv však její odmítnutí pro nepřipustnost pořadu práva.

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

D ů v o d y:

Zcela správně pokládají nižší stolice spornou smlouvu za smlouvu nájemní a nikoliv za smlouvu pachtovní, neboť nebylo jejím účelem, aby žalovaný najaté zahrady užíval k plodnému obdělávání aneb — jak praví § 1091 obč. zák. — s námahou a pílí, nýbrž aby ji užíval jako pouhé prostory k postavení atelieru a provozování živnosti. Názor žalobce, že žalovaný musil též vynaložiti námahu a pílí, aby si atelier zřídil a živnost úspěšně provozoval, není přiléhavým, neboť tato námaha a píle nespadá pod pojem plodného obdělávání, což vidno jasně i z toho, že by jinak při nájmu nezařízených obchodních aneb živnostních místností (krámů) šlo vždy o pacht a nikdy o nájem, neboť vždy si je nájemce musí pro svou potřebu zařídit, by podle svého úmyslu pak v nich provozoval svou živnost. Právem pokládal také odvolací soud sporný atelier za »místnost« ve smyslu §u 30 zákona o ochr. nájemníků z r. 1923, neboť je to zajisté prostor ohradou od svého okolí oddělený a opatřený krytem. Nesprávným jest ovšem názor napadeného rozsudku, že se sporný atelier stal vlastnictvím žalobců podle §u 419 obč. zák. Tohoto ustanovení lze tu právě tak málo použiti jako ustanovení §u 418 obč. zák., jehož se dovolává dovolání, neboť oboje předpokládá, že mezi stavebníkem a majitelem pozemku nedošlo k předchozím dojednáním, kdežto strany poměr, vzniklý postavením atelieru žalovaným na pozemku žalující strany, upravily již napřed smlouvou ze dne 27. listopadu 1911. Než na tomto právním názoru nesejde, neboť i správný výklad smlouvy vede k týmž právním důsledkům, k nimž došel odvolací soud, že se atelier stal vlastnictvím žalující strany hned po postavení, a že tedy předmětem smlouvy nebyla jen zahrada, nýbrž

ve skutečnosti též atelier, který žalovaný měl postavit. Není to sice ve smlouvě — poněkud nejasně sepsané — výslovně řečeno, avšak lze to z ní přece úplně zřetelně vyčísti. Právě totiž smlouva ve 4. odst., že atelier, který si žalovaný svým nákladem v pronajaté zahradě postaví, po uplynutí smluvené nájemné doby přejde bez inventáře v n e o b m e z e n ý m a j e t e k strany žalující. Mohlo by se ovšem míti za to, že se atelier měl státi vlastnictvím pronajímatelovým až po vypršení nájemní lhůty. Avšak v 2. odst. 4. bodu a v posledním odstavci (dodatku P. S.) smlouvy je žalovanému výslovně vyhrazeno právo, zahradu odevzdati bez atelieru jen pro případ, že by byl z nepředvídaných okolností n u c e n se před uplynutím smluvené nájemné doby živnosti v domě žalobců v z d á t i, aneb kdyby dostal výpověď, protože včas neplatil nájemné. Tyto výhrady by neměly účelu, a tudíž ani smyslu, kdyby žalovaný jako vlastník atelieru byl býval beztak oprávněn s ním podle libosti (§ 354 obč. zák.) nakládati, tedy jej po případě kdykoliv, třeba i jen několik dnů před vypršením nájemní lhůty o své újmě odstraniti. Mimo to dávají tyto smluvené okolnosti (výhrady), jasně na srozuměnou, že v j i n ý c h p ř í p a d e c h předčasného zrušení nájemní smlouvy, na příkl. pro zneužívání najaté věci podle § 1118 obč. zák. nebo kdyby žalovaný nebyl n u c e n živnosti se vzdáti, žalovaný atelierem vůbec vládnouti nesměl. Plyne tudíž z řečených výhrad, že podle pravé vůle stran (§ 914 obč. zák.) mělo vlastnictví ke spornému atelieru na pronajímatele přejíti i h n e d, že napřed ovšem bylo obmezeno rozvazovací podmínkou jeho zrušení ve shora naznačených dvou případech, že se však mělo státi n e o b m e z e n ý m, kdyby tyto podmínky za trvání smlouvy nenastaly. Vykládá-li se nájemní smlouva co do vlastnictví k atelieru takto, je správné, že jejím předmětem nebyla toliko zahrada, nýbrž i atelier, třebaže jej žalovaný v ní měl teprve postavit, a pak podléhá ovšem i tato smlouva zákonu o ochraně nájemců, o čemž — za správnosti předpokladů tuto zjištěných — mezi stranami také ani není pochyby. Při tom nečiní rozdíl, zdali atelier je značnější stavbou či snad jen přenosným. Stačí, že je po rozumu šu 30 zák. o ochr. nájemců z r. 1923 »místností« a je předmětem nájemní smlouvy. Obě bylo nahoře doličeno. Podléhá proto sporný poměr zákonu o ochr. nájemců. Příčilo by se také účelu a duchu zákona o ochraně nájemců, kdyby jeho ustanovení neměla platiti pro obdobné případy, ve kterých »místnost« (stavba) nájemcem podle nájemní smlouvy na najatém pozemku zřízená, přechází při vypršení nájemní lhůty ve vlastnictví pronajímatele, neboť byl by tím zmařen úmysl zákonodárcův, pro dobu poválečné bytové nouze majitelům domů volnou disposici těmito odejmouti v zájmu nájemců, kteří nemají býti nuceni místnosti, kterých dosud užívali, bez důležitých příčin vykliditi a je zůstaviti volnému nakládání vlastníky domů.

Čís. 4349.

Nejde o výkon exekucí, nýbrž o zavedení knihovního pořádku, domáháno-li se toho, by na nemovitosti, jež nebyla ve dražbě, avšak ru-