

kdežto na ostatní jmění obmeškalého vydražitele a tedy i na jeho hypotekární pohledávku, která ručí ve smyslu Šu 148 druhý odstavec ex. ř., musí na základě zjišťovacího usnesení vésti věřitelé, odkázání na nejvyšší podání, exekuci pro rozvrhovou podstatu. Vedení této exekuce závisí však jen na těchto věřitelích, kteří nemají při ní jiného postavení než každý jiný vymáhající věřitel. Proto nemůže při rozvrhu býti vyloučena z příkázání na nejvyšší podání pohledávka obmeškalého vydražitele z toho důvodu, že ručí za následky opětné dražby. Můžeť se státi, že věřitelé schodkem při nové dražbě zkrácení opomenou vůbec vésti exekuci. Jest to pouze v jejich vůli. Toho dalším důsledkem jest však, že při rozvrhu nemůže z příkázání býti vyloučena ani pohledávka nadzástavního věřitele zajištěná na hypotekární pohledávce obmeškalého vydražitele. Vedlo by k nesrovnalosti, kdyby zástavní věřitel, jehož pohledávka ručí za schodek a náklady opětné dražby, obdržel ji příkázanou z dražebního podání, při rozvrhu, jak tomu bylo také v tomto případě, ale nadzástavní věřitel byl vyloučen z důvodu, že jeho právo nemůže překaziti použití pohledávky zástavního věřitele — obmeškalého vydražitele — k uspokojení všech nároků z dražby. Dojde-li skutečně k tomu, že věřitelé, vyšedší při opětné dražbě na prázdno, včas zakročí, by pohledávky obmeškalého vydražitele bylo použito k jejich uspokojení pro zjištěný schodek a náklady opětné dražby, teprve bude snad nutno rozhodnouti o tom, zda právo nadzástavního věřitele překáží tomuto uspokojení či vůbec nikoli. Na ten čas netřeba tuto otázku řešiti. Poněvadž firmě G. byla z dražebního podání příkázána její hypotekární pohledávka, musí důsledně i k nadzástavní pohledávce býti při rozvrhu přihlíženo.

### Čís. 6761.

**Služebnost, zakazující zříditi na pozemku tovární budovy, oprávnňuje k zákazu postavení kruhové cihelny s vysokým komínem. Pojem »tovární budovy«. Rozhodnutí o tom, zda jde o továrnu, nepřísluší znalcům, nýbrž soudu, při čemž nezáleží na tom, jak byl vymezen pojem továrny v jednotlivých politických zákonech.**

(Rozh. ze dne 1. února 1927, Rv II 226/26.)

Při koupi pozemků od žalobce zavázal se mu žalovaný továrník, že na koupených pozemcích nezřídí ani dělnických kolonií, ani továrních budov, ani zařízení, které by obtěžovalo zápachem. Ježto žalovaný zřídil na pozemcích kruhovou cihelnu s vysokým komínem, domáhal se na něm žalobce, by byl uznán povinným dodržeti smlouvu, kterou ve prospěch žalobce byla zřízena na ukoupených pozemcích služebnost toho obsahu, že na pozemcích těch nezřídí tovární budovy, že jest povinen zdržeti se zřízení parní cihelny na pozemcích a odstraniti zřízené již budovy, tvořící parní cihelnu a komín. **O b a n i ž š í s o u d y** žalobu zamítly, **o d v o l a c í s o u d** mimo jiné z těchto důvodů: Pokud jde o právní posouzení věci, nelze pochybovati o tom, že v odst. VII. kupní

smlouvy byla mezi stranami ujednána služebnost. Spor jde pouze o rozsah této služebnosti, pokud se týče o to, zda-li dotyčným ujednáním mělo být také vyloučeno vystavění kruhovky. Dlužno přisvědčiti názoru prvního soudu, že se žalovaný mohl považovati za oprávněna, vystavěti si spornou kruhovku, již vzhledem na to, že mu žalobce sám prodal kruhovku pouze 60 m od nové kruhovky vzdálenou a že tudíž nemohl nijak na to pomýšleti, že také cihelny mají podléhati zmíněnému zákazu. Namítá-li odvolatel, že se jedná o podnik stojící takřka mimo provoz, odporuje to nálezu znaleckému a také nabídce žalobcově, z nichž vysvítá, že nabízí žalovanému také pozemky za účelem zřízení vlečky z cihelny. Dlužno dále přisvědčiti soudu první stolice, že zde jest při nejmenším pochybnost o tom, zda oním zákazem stavby byl míněn také zákaz zřízení cihelny. Nelze sice použití při výkladu smlouvy ustanovení první věty §u 915 obč. zák., neboť jde o smlouvu zavazující obě strany, lze však použití ustanovení druhé věty tohoto paragrafu, dle níž nepřesné ustanovení sluší vykládati v neprospěch žalobce, jenž ho užil. Žalobce ovšem brojí také proti zjištění prvního soudu, že on užil dotyčného výrazu, neboť, jak ze smlouvy vysvítá, se prý zavázal žalovaný a nikoliv žalobce. Nesejde však na tom, kdo se zavázal, nýbrž, kdo užil při ujednání smlouvy nepřesného výrazu, a to byl bezpochyby žalobce sám, jak vysvítá z přílohy 5 a z výpovědi svědka Dra R-a. Ostatně dlužno také poukázati na ustanovení §u 484 obč. zák., podle něhož služebnosti mají být spíše obmezovány. Ne lze ovšem souhlasiti s názorem prvního soudu, že žalobce svolil k vystavění cihelny, poněvadž ničehož proti ní nenamítal, neboť vysvítá již z obsahu spisu okresní politické správy, že se žalobce bránil vystavění cihelny. Odvolací soud jest však právního názoru, že žalobce, když mu již bylo nesprávným způsobem zabráněno, by své námitky uplatňoval při stavební komisi, nebyl nijak oprávněn vyčkati, až cihelna bude vystavena a potom žádati o její odstranění, nýbrž měl podle §u 340 obč. zák. a §u 454 c. ř. s. ve třiceti dnech potom, co nabyl vědomosti o rušení, žádati na soudě, by novotu takovou zapověděl. Žalobce sám udává, že zpozoroval, že se jedná o tovární budovu, když se stavbou komínu se počalo. To však se stalo nejpozději začátkem června 1924. Nepoužil-li žalobce včas zmíněného práva, pozbyl vůbec práva vznésti jakékoliv námitky proti vystavění cihelny (Krainz-Sachenrecht, § 183 a Mages Nachbarrecht str. 31).

Nejvyšší soud uznal podle žaloby.

#### D ů v o d y:

Dovolání uplatňuje všechny dovolací důvody §u 503 c. ř. s. Rozhodnutí o těchto dovolacích důvodech závisí jen na právním posouzení sporu, toto pak zase na rozřešení otázky, zda služebnost, zakazující žalovanému zříditi na pozemku, koupeném od žalobce, dělnické kolonie, tovární budovy nebo zařízení, jež by zápachem obtěžovalo sousedstvo, oprávnjuje žalobce k zákazu postavení kruhové cihelny s vysokým komínem. O trvání této služebnosti, ujednané kupní smlouvou z 1. června 1918, pokud se týče ze dne 17. srpna 1918 a vložené do pozemkové knihy, není mezi stranami sporu, o žalobcovu právu brániti se jejímu porušení žalobou

a žádati za odstranění stavby, přičítací se smlouvě podle §u 523 obč. zák. nemůže býti pochybováno. Jako jiné žaloby na ochranu služebnosti není ani tato žaloba podmíněna tím, že nebylo možno žalovati pro rušenou držbu nebo na zákaz stavby podle §§ 339—341 obč. zák., z nepodání těchto žalob plynula by proto ztráta žalobního nároku jen, kdyby se z něho dalo souditi na mlčky projevený souhlas se stavbou. Ježto žalobce, jakmile byl ke stavební komisi řádně předvolán (výměr okresní politické správy ze dne 2. prosince 1924, doručený mu podle zpátečního lístku dne 3. prosince 1924), při této komisi, konané dne 17. prosince 1924, se ohradil proti této stavbě, poukazuje na služebnost z kupní smlouvy, byl však se svými námitkami výměrem okresní politické správy dne 23. prosince 1923 odkázán na pořad práva soukromého, nelze předpokládati jeho souhlas. Ježto není sporu, že postavená kruhová cihelna nešíří zápachu a že není také dělnickou kolonií, jde jen o to, zda jest tovární budovou. Dlužno souhlasiti plně s dovoláním, že pro rozřešení této otázky není rozhodným, jak byl vymezen pojem továrny v jednotlivých politických zákonech, počítajíc k nim ovšem i zákonodárství o úrazovém pojištění, nýbrž v jakém smyslu strany při uzavírání smlouvy tohoto výrazu užily, dále, že rozhodnutí o tom nepřísluší znalcům, nýbrž soudu. Poněvadž si strany při ujednání smlouvy samy blíže neurčily, co označily povšechným výrazem »tovární budova«, a poněvadž podle skutkového zjištění nižších soudů se nedohodly o účelu smluvené služebnosti, z něhož by se mohlo na sporný význam usuzovati, nezbyvá než řešiti spornou otázku podle obyčejného, běžného významu slova v jeho souvislosti. Tu pak nesouhlasí dovolací soud s názorem nižších soudů, že jest pochybno, zda se tovární budovou rozumí také kruhová cihelna s komínem, kterou žalovaný na pozemku číslo katastrální 1087 postavil, že tedy s tohoto hlediska bylo při smlouvě užito slova nejasného a sama smlouva jest nejasná. Pod pojmem továren a závodů továrních rozumějí se podle jazykového a národohospodářského významu těchto slov takové podniky, jež mají za účel zhotovování nebo zušlechťování živnostenských výrobků ve velkém rozsahu, v nichž jest větší počet dělnických sil zaměstnán v místnostech k tomu zvláště určených s převážným použitím strojů a dělby práce, při čemž jako zvláštnosti továrního provozu přicházejí v úvahu investice značného provozovacího kapitálu, výroba do zásoby, z dělby práce plynoucí různá kvalifikace zaměstnaných dělníků a omezení se podnikatele na vedení závodu. Souhrn všech znaků vyznačujících tovární podnik není nezbytným předpokladem pro uznání tovární povahy konkrétního podniku a musí býti při posuzování této otázky vzat zřetel na podstatu a celek závodu, by bylo možno rozhodnouti, zda podle převahy zjevů mluvících pro tovární neb maloživnostenský provoz jde v konkrétním případě o továrnu, tovární podnik čili nikoliv. Podle toho bude vyložiti výraz tovární budova, totiž rozhodnouti, zda sporná parní cihelna s komínem je tovární budovou. Žalovaný sám si cení cihelnu okrouhle na 1,000.000.— Kč. Již odvolací soud poukázal na to, že předpoklad znalců, že sporná kruhová cihelna byla postavena na výrobu cihel pro vlastní potřebu žalovaného, odporuje jeho vlastním údajům. Nesporno jest, že žalovaný není na výrobě osobně účastněn. Doznáno je žalovaným, že cihelna je kruhovkou se strojo-

vým zařízením, moderní výroby s komínem. V cihelně jest zaměstnáno přes 20 dělníků. Denní výroba činí 20.000 až 25.000 cihel. Vzhledem na výši kapitálu, jenž do cihelny byl žalovaným investován (podle jeho údajů 1.000.000 Kč), na rozsah výroby, neomezené na vlastní potřebu žalovaného, předpokládající značný provozovací kapitál, na strojové zařízení cihelny kruhovky a na to, že žalovaný podnikatel na výrobě osobně súčastněn není, jest pokládati spornou kruhovou cihelnu za tovární podnik a spolu i za tovární budovu bez ohledu na to, jsou-li při výrobě cihel zaměstnáni dělníci zvláště kvalifikovaní, či jen tací, kteří mohou býti ihned nahrazeni jinými dělníky, třebaš i z jiného cihelně cizího odvětví podnikání. Žalovaný zavázal se smlouvou, že na koupeném pozemku nepostaví továrních budov. Že tímto výrazem rozuměti jest i spornou cihelnu, plyne z předchozích důvodů. Chtěl-li žalovaný, aby se služebnost vztahovala jen na tovární budovy z oboru jeho výroby, totiž na koželužny neb budovy určené pro strojní výrobu obuvi, bylo na něm, by si to ve smlouvě vymínil. Ustanovení VII. odst. písm. a) smlouvy jest jasné. Služebnost zakazující zříditi žalovanému tovární budovy vztahuje se na tovární budovy vůbec, slov těch bylo užito obecně bez jakéhokoliv omezení a zejména bez omezení žalovaným tvrzeného, že šlo jen o tovární budovy z oboru jeho výroby. Co asi žalovaný při ujednání smlouvy myslil, jest nerozhodno, rozhodným jest, co strany projevíly. Ustanovení §u 915 obč. zák., podle něhož musí býti nejasný výraz vyložen v neprospěch toho, kdo ho užil, tu nepřichází v úvahu, poněvadž výraz »tovární budovy« ve smlouvě užitý jest jasný. Není příčiny vkládati do výrazu toho nejasnost omezením jeho na tovární budovy, sloužící jen určitým továrním účelům. Strany nemohly vůli svou vysloviti jasněji, než volbou obecného výrazu, jenž vylučuje jakékoli rozlišování. Poukaz odvolacího soudu na ustanovení §u 484 obč. zák., podle něhož služebnosti nesmí býti rozšiřovány, nýbrž spíše zúžovány, není tu na místě, neboť žalobce domáhá se jen ochrany služebnosti, která mu podle smlouvy patří, tudíž svého smluvního práva. Tento zákonný předpis neopravňuje žalovaného, by rozšiřoval jako vlastník své právo na úkor práva, jež smluvně přiznal žalobci, by nešetřil omezení, jež si uložil. Nelze proto přisvědčiti názoru soudů nižších stolic, že se žalovaný mohl považovati za oprávněna vystavěti si spornou kruhovku, hledě k tomu, že mu žalobce sám prodal kruhovku pouze 60 m od nové kruhovky vzdálenou a že tudíž nemohl nijak na to pomýšleti, že také cihelny mají podléhati zákazu. Jest ovšem pravda, že žalobce smlouvou z téhož data, jako je předmětná smlouva, prodal žalovanému starou v provozu jsoucí cihelnu. Tato cihelna jest však zřízena na jiném pozemku, než na kterém stojí nová cihelna. Pozemek, na němž stojí stará cihelna, zákazem stavby stížen není. Zákazem tím však jest stížen pozemek, na němž žalovaný vystavěl novou cihelnu. Žalovaný mohl ovšem starou cihelnu rozšířiti, po případě, není-li již podnikem továrním, ji jako tovární podnik vybaviti a provozovati, neboť to by nebylo na újmu služebnosti, kterou smlouvou na se vzal ohledně pozemku, na němž postavil novou cihelnu. Že žalobce žalovanému prodal pozemky potřebné ku stavbě vléčky, jest rovněž pro spor nerozhodno, poněvadž šlo o vléčku ke staré již existující cihelně. V povinnosti žalovaného

odstraniti cihelnu, nelze spatřovati nic, co by se přičilo dobrým mravům, ani nic nemožného. Žalovaný znal obsah služebnosti, kterou na sebe smlouvou vzal, a sám doznává, že »mu nic na tom nezáleželo, by situoval cihelnu o kousek dále.« Bylo jeho věcí, by se, než se stavbou započal, dorozuměl se žalobcem, a neměl bez jeho souhlasu cihelnu v rozsahu továrního podniku stavěti. Těžké následky, jež ho z porušení služebnosti stihají, musí si tudíž sám přičísti. Nezáleží na tom, že podle skutkového přednesu žalovaného nedostačovala stará cihelna ani z daleka nárokům v továrně žalovaného na cihlách ročně spotřebovaných a že tím méně mohla vyhověti nárokům ostatního obyvatelstva, že proto žalovaný jest nucen ku odstranění bytové tísně svých zřízců stavěti dělnické domky a kolonie, že, ježto cihly nebylo možno nikde dostati a stará cihelna nevyhovovala, mimo to v hliníku na parcele číslo 1087 jest množství vhodné hlíny, vystavěl žalovaný na pozemku 1087 cihelnu novou moderního zařízení v bezprostřední blízkosti cihelny staré, takže vlastně obě tyto cihelny se doplňují a tvoří jediný hospodářský závod. Nelze přihlédnouti ani k dalšímu tvrzení žalovaného, že hospodářské interese není v naprosto žádném poměru se ztrátou, již by žalovaný odstraněním cihelny utrpěl. Ani tyto skutečnosti, kdyby byly zjištěny, neoprávněly by žalovaného jako smluvní stranu, by svémocným jednáním porušil právo druhé smluvní strany, jež vzal na se jako závazek. Soud nemůže přihlédnouti k jinému, než zda žalovaný svémocně porušil právo žalobcovo, a v kladném případě musí vyhověti žalobě. Rozhodným byl tu jedině výklad smlouvy. Nejvyšší soud, vyloživ smlouvu odchýlně od výkladu jejího nižšími soudy, uznal důsledkem toho na porušení práva žalobcova žalovaným.

### Čís. 6762.

**Pokud neodporuje dobrým mravům úmluva dvou obchodníků v menším městě, že nebudou navzájem obchodovati konkurenčními předměty.**

(Rozh. ze dne 1. února 1927, Rv II 801/26.)

Žalobce a žalovaný, bratři, měli původně obchody v otcovském domě, žalobce obchod koženým zbožím, žalovaný střížním zbožím. V roce 1924 koupil žalobce sousední dům a přeložil tam svůj obchod. Mezi bratry došlo po té k nesrovnalostem, načež uzavřeli dne 22. ledna 1925 smír, v němž se zavázali, že nebudou obchodovati konkurenčním zbožím. Ježto žalovaný měl napotom na skladě obuv, součástky (příslušenství) obuvi a syrovou kůži, domáhal se na něm žalobce žalobou, by byl uznán povinným dodržeti smír ze dne 22. ledna 1925, zastaviti obchod obuvi, součástkami jejími, jakož i kůží a zdržeti se v budoucnu všech obchodů, jež odporují konkurenčnímu zákazu. Žalobě bylo vyhověno s o u d y v š e c h t ř í s t o l i c, N e j v y š š í m s o u d e m z t ě c h t o

d ů v o d ů:

Zavázal-li se žalovaný smírem ze dne 22. ledna 1925, že nepovede ve svém obchodě konkurenčních předmětů, jež se týkají obchodu ko-