

Čís. 149.

Pavilon a kůlnu, jež postaveny jsou v dřevní ohradě a kterých se používá za kancelář, pokud se týče prodeju při obchodu dřívím, lze jen tehdy pokládati za obchodní místnosti ve smyslu § 1 min. nař. ze dne 17. prosince 1918 č. 83 sb. zák. a nař., jsou-li s pozemkem trvale spojeny. Pouhá ohrada bez výstavnosti není obchodní místností ve smyslu cit. nařízení, byť i sloužila provozování obchodu dřívím v ní složeným.

(Rozh. ze dne 23. dubna 1919, Rv I 218/19.)

Soudní výpověď, danou Josefem P. Albínu V. z nájmu ohrady dřevní s kůlnou a pavilonem, proti níž se žalovaný dovolával nařízení o ochraně nájemníků, prohlásil soud první stolice (okresní soud na Král. Vinohradech) za účinnou a ponechal ji v platnosti s tím odůvodněním, že nepokládá ohradu dřevní za obchodní místnost ve smyslu zmíněného nařízení a že kůlna a pavilon, jichž se při prodeji dříví používá, jsou věci movité, na kteréž se nařízení o ochraně nájemníků nevztahuje. Odvolací soud (zemský soud v Praze) prohlásil výpověď za bezúčinnou z těchto důvodů: Soud odvolací je toho právního názoru, že první soudce se stanoviska právního nesprávně věc posoudil, když prohlásil danou výpověď za účinnou z toho důvodu, že nepokládá dřevní ohradu za obchodní místnost a že se tedy nařízení o ochraně nájemníků ze dne 17. prosince 1918 č. 83 sb. z. nevztahuje na tento předmět. Jest nesporno, že žalovaný jako nájemce ohrady jest velkoobchodník dřívím, a že ohrada ta slouží k provozování dotyčného obchodu a nebylo popřeno, že v ohradě té jsou místnosti i kancelář. Z toho soudí odvolací soud, že nelze mluvit o tom, že by takovouto dřevní ohradu bylo možno pokládati za pozemek, soud odvolací jest naopak tohoto právního názoru, že se zde jedná o obchodní místnost, která patrně slouží provozování obchodu dřívím, a že není zákonem stanoveno, že lze považovati za obchodní místnost pouze místnost jsoucí v nějaké budově. Záleží na povaze obchodu a jest očividno, že k obchodování dřívím jest nutno míti rozsáhlé místnosti, a jest všeobecně známo, že k tomu slouží ohrady. To byl jediný důvod, pro který první soudce pokládal výpověď za účinnou, poněvadž prý se nejedná o obchodní místnost; ostatní důvody výpovědi nebyly prý soudcem uznány, a k vývodům těm se odvolací soud též připojuje. Jedná se tudíž o obchodní místnost, vztahuje se tedy na ni nařízení ministerské o ochraně nájemníků, výpověď daná nemá podkladu a bylo ji proto prohlásiti za bezúčinnou.

Nejvyšší soud vyhověl dovolání žalobcovu, zrušil rozsudky obou nižších stolic a věc vrátil procesnímu soudu první stolice k novému projednávání a rozhodnutí, mimo jiné z těchto

důvodů:

Sluší rozřešiti otázku, lze-li nařízení o ochraně nájemců použiti i na přítomný nájemní poměr. Otázku tu, kterou první soud zodpověděl záporně, a proto danou výpověď v platnosti ponechal, zodpověděl soud od-

volací kladně. Ke spolehlivému rozřešení jejímu třeba uvědomiti si vznik a účel ministerského nařízení. Nařízení o ochraně nájemců vyvolala bytová nouze, vzniklá válkou zaviněným ochromením stavebního podnikání. Nouze o byty hrozila zploditi bytovou lichvu a té mělo v první řadě čeleno býti zmíněným nařízením. Nájemci měli býti chráněni proti bezdůvodnému zvyšování činže pronajímateli, jimž měl zároveň znemožniti se tlak na nájemníky pohrůzkou výpovědi nebo skutečnou výpovědí, pročez omezeno právo k výpovědi jen na zvlášť odůvodněné příčiny. Z tohoto vzniku a účelu nařízení vidno, že používati ho dlužno najmě na budovy (domy) aneb alespoň na výstavnosti s nemovitostí trvale spojené, jichž se používá za byty neb místnosti obchodní. Proto určuje § 1 cit. nařízení dosah jeho použití tak, že ustanovení jeho vztahují se k nájmu bytů, jich částí a k nájmu obchodních místností. Jelikož pak z ustanovení §§ 2, 8, 9, 10, 18 min. nař. zřejmo, že předpisy jeho obmezeny jsou na nemovitosti, možno sporné mezi stranami slovo »místnost«, zákonem použité, v duchu tohoto vylčení jen tak, že rozumí se jím taková část prostoru, která svým vymezením s pozemkem trvale je spojena za účelem své ochrany proti vlivům užívání jeho rušícím. Jisto jest, že žalovaný najal od žalobce s ohradou dřevní i pavilon a »boudu«, jichž současně používá za »kancelář«, pokud se týče prodeju. Aby mohlo rozhodnuto býti bezpečně o tom, lze-li tyto objekty na pozemku najatém spoluužívané považovati za »místnosti« — neboť o pouhé ohradě bez výstavností by tak souditi nebylo lze — třeba vyšetřiti a zjistiti, jak dalece a jakým způsobem jsou s pozemkem pevně spojeny, jsou-li jen rázu provisorního či snad určeny k trvalému spojení s pozemkem již přede dnem 27. ledna 1917 zařízeny tak, že jich jako obchodních místností bylo lze používati (§ 3 odst. 2 cit. nař.). Neboť jen tehdy bude je lze uznati za výstavnosti a tudíž za obchodní místnosti zákonem chráněné, když s pozemkem trvale jsou spojeny, takže jich nelze přemístiti, a když tento stav byl tu již v takovém čase, na který účinnost zákona ohledně domů se vztahuje. Tyto okolnosti zůstaly odvolacím soudem nevyšetřeny.

Čís. 150.

Zjištění, že jízdní silostroj nepřekročil při jízdě nejvyšší rychlosti připuštěné § 46 min. nař. ze dne 28. dubna 1910, č. 81 ř. z., nevylučuje o sobě ručení vlastníka a řidiče automobilu za úraz, jenž nastal; dle okolností jest řidič povinen i tuto přípustnou rychlost zmírniti a vůz po případě zastaviti (§ 45 cit. min. nař.).

Skutečnost, že osoba automobilem poškozená kráčela v jízdní dráze ulice, nezakládá již o sobě její spoluzavinění na úrazu, šetřila-li při tom zákonem předepsané opatrnosti (§ 1297 obč. zák.).

(Rozh. ze dne 23. dubna 1919, Rv II 115/19.)

Ubíraje se kolem 7. hodiny ranní s četnými jinými dělníky a chodci po jedné z nejživějších brněnských ulic do práce, byl A poražen, přejet a usmrčen automobilem. O žalobě vdovy a pozůstalých po něm dětí na náhradu škody, kterou utrpěly usmrcením svého živitele, podané proti