

opětne dražbě byl Československému státu přikázán přihlášený převodní poplatek z první dražby v částce 7.953 Kč 60 h, a dále tím, že obdrží částku, která jí byla přikázána s přirostlými úroky teprve ode dne druhé dražby, tedy ode dne 18. října 1934, kdežto jinak by byla obdržela úroky ty již 1. března 1934, domáhala se žalující spořitelna na žalovaných náhrady škody. Soud první stolice uznal co do částky 13.038 Kč 82 h s přísl. podle žaloby. Odvolací soud na odvolání žalovaných co do přiznaných částek na převodním poplatku 7.953 Kč 60 h a na rozdílů na úrocích 2.288 Kč 55 h potvrdil napadený rozsudek.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

### D ů v o d y:

Co se týká částky 7.953 Kč 60 h vznikla žalobkyni škoda rovnající se uvedené částce již tím, že z rozdělované podstaty nebylo 7.953 Kč 60 h přikázáno jí, nýbrž státu, který přihlásil převodní poplatek z dražby, kterou žalované zmařily nesplněním dražebních podmínek. Když exekuční soud, který v rozvrhovém řízení nemůže přezkoumávat správnost a výši poplatku (rozh. č. 1913, 5061 Sb. n. s.), dotčený poplatek pravoplatně přikázal, obdržela žalobkyně o to méně a má tedy majetkovou újmu. Pokud žalované poukazujíce na rozh. č. 10995 Sb. n. s. namítají, že žalobkyni dosud žádná škoda nevznikla, poněvadž na zákrok žalovaných bude poplatek zase odepsán, nemění to nic na věci, neboť tuto spornou věc jest podle § 406 c. ř. s. posuzovati podle stavu v době vynesení rozsudku soudem první stolice. V té době však poplatek nebyl odepsán a nastalá škoda nebyla žalobkyni ještě odčiněna.

Avšak i co do částky 2.288 Kč 55 h vytýkají žalované napadenému rozsudku právní mylnost neprávem. Vždyť u této částky nejde o ušlý zisk záležející v rozdílů mezi úroky žalobkyni přikázanými a úroky, kterých žalobkyně mohla dosíci, kdyby první dražba nebyla zmařena, nýbrž jde, jak správně uvedl odvolací soud, o pozitivní škodu, kterou žalobkyně, která byla jen z části uspokojena z nejvyššího podání, utrpěla na svém jmění tím, že stejná část nejvyššího podání jí byla na jistinu s příslušenstvím důsledkem zmaření dražby vyplacena později, než by jí byla vyplacena, kdyby první dražba nebyla zmařena.

### Čís. 16496.

#### Ochrana nájemníků.

**Okolnosti rozhodující pro řešení otázky, zda jde o provozovnu malou či střední.**

Při řešení dotčené otázky má soud přihlížeti nejen k velikosti provozovny a jejího užívání, ale i k subjektivním vlastnostem, činnosti nájemníkově a k čistému výtěžku z provozu podniku, z nichž lze usouditi

## na rozsah nájemníkového podnikání, na způsob užívání najatých místností a pod.

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1937, Rv I 2394/37.)

Srov. rozh. č. 12841, 12945, 13960 Sb. n. s.

Žalovaná provozuje v domě č. 700 v L. papírnickví se vším, co se v takových obchodech obyčejně prodává. Vchod do krámu je proti poštovnímu úřadu a naproti ústavu D. V. a blízko střední školy. Obchod má dvě výkladní okna v rozměrech 3×4 m, prodejní místnost má plošnou výměru 55.04 m<sup>2</sup> a vedlejší místnost 9.02 m<sup>2</sup>. V obchodě je žalovaná sama z části osobně činná, z části je zastupována E. J-ovou, která u žalované bydlí. Kromě toho má prodavačku a jednu učednici. Obrát z obchodu činí podle předpisů berní správy v roce 1934 79.000 Kč, v roce 1935 60.600 Kč, nájemné za celý nájemní předmět 900 Kč měsíčně. Roku 1935 bylo zahájeno o jmění žalované vyrovnací řízení a bylo přijato 55% vyrovnání. Tvrdíc, že výpověď, proti níž žalovaná podala námítky, je přípustná, ježto jde o střední nebo velkou provozovnu, a že tedy není pod záštitou zákona o ochraně nájemníků, navrhla žalovatelka, aby byla výpověď daná žalované 29. prosince 1936 ponechána v účinnosti. Soud prvního stádu zrušil výpověď. Odvolací soud ji ponechal v účinnosti. Důvody: Při posouzení otázky, zdali provozovna jest malá nebo střední (velká), musí soud podle obdoby ustanovení § 11 zák. o ochr. náj. přihlídnouti k velikosti, k způsobu užívání a k rozsahu podniku. Obchodní a živnostenská komora v L. označila ve svém posudku ze dne 17. dubna 1937 provozní místnosti hledíc na jejich velikost, nepříznivou polohu a malou jejich výnosnost za provozovnu malou, neuvádí však, podle čeho došla k svému uvedenému závěru. Podobně se vyjádřilo též obchodní gremium v L., nemluví ovšem o provozovně, nýbrž toliko o »obchodě«, který označilo hledíc na frekvenci za malý. Prvý soud se připojil k uvedeným posudkům. Odvolací soud však nemůže tak učiniti. Jest ovšem správné, že žalovaná provozuje obchod toliko s dvěma zaměstnanci, jen z toho však nelze souditi, že nejde o střední provozovnu. Prodejní místnost ve výměře 55 m<sup>2</sup> není zajisté prodejnou malou. V ní žalovaná provozuje papírnickví se vším, co se v takových obchodech obyčejně prodává, a dosahuje obrátu 60.000 Kč až 80.000 Kč za rok, to jest zajisté obrát, jež nelze označiti za malý obrát. Nerozhoduje, zda v poslední době snad klesl buď pro onemocnění žalované, nebo z jiných důvodů. Žalovaná netvrdila, že se provoz (podnik) proti dřívější době změnil, na př., že se některé předměty již neprodávají, že tedy byl zmenšen rozsah podniku. Polohu prodejny označila obchodní a živnostenská komora za nepříznivou a také obchodní gremium mluví o malé frekvenci. Naproti tomu však jest zdůrazniti, že náměstí, kde jest obchod provozován, jest ve skutečnosti jedno z nejfrekventovanějších náměstí v L., což jest soudu známo, a nemuselo proto býti dokazováno. Dále jest poukázati na to, že na blízku jest jednak poštovní úřad a střední

škola a v nepřilíš veliké vzdálenosti další školy, totiž obecná a měšťanská chlapecká škola a státní gymnasium. Poloha není naprosto nepříznivá. Se zřením na to, co právě uvedeno, jest odvolací soud toho názoru, že jde o střední provozovnu, která by nepodléhala ochraně nájemníků, kdyby byla sama předmětem smlouvy. Je tudíž celá nájemní smlouva vypověditelná podle civilního řádu soudního a odvolací soud proto uznal, že výpověď jest účinná.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek soudu prvé stolice.

#### D ů v o d y:

Těžiště sporu je v řešení otázky, zda vypověděná provozovna je provozovnou malou či střední. Při řešení této otázky má soud přihlížeti k velikosti provozovny, ke způsobu jejího užívání a k rozsahu podniku, vyžádaje si posudek obchodní a živnostenské komory. Z toho je zřejmé, že zákonodárce tu nijak nehledí jen na objektivní měřítko (rozsah místností), nýbrž má spíše na mysli subjektivní vlastnosti a činnost nájemníka (větší rozsah podnikání nájemníkovy, způsob užívání najatých místností a pod.).

Posuzuje-li se souzená věc podle dotčené zásady, kterou nejvyšší soud vyslovil v rozh. č. 12841, 12945 a 13960 Sb. n. s., jest schváliti správný úsudek prvního soudu, že jde o provozovnu malou, která jest pod záštitou zákona o ochraně nájemníků. V té příčině je především přihlížeti ke skutečnosti nižšími soudy zjištěné, že žalovaná jest již 71letá a že po dvě léta na jedno oko téměř nic nevidí. Tímto tělesným stavem jest ve své osobní činnosti tak omezena, že na rozsah jejího obchodního provozu nelze usuzovati z toho, že v jejím obchodě jest jako prodavačka činná její neteř, a to bez platu, jen za byt a stravu a že má druhý rok učedníci, rovněž bez platu. Že podnik žalované jest malý, vyplývá z dalších zjištění nižších soudů, že nemá zvláštního skladíště a že nakupuje, jak oznámilo obchodní gremium v L., téměř veškeré zboží v malém množství u velkoobchodníků.

Soud není sice vázán ani znaleckým posudkem, ani posudkem obchodního gremia, ani obchodní a živnostenské komory, leč přes to nutno klásti v souzeném případě zvláštní váhu na to, že jak obchodní gremium, tak i obchodní a živnostenská komora v L. podaly shodný posudek potud, že jde o provozovnu malou. Vytýká-li odvolací soud posudku obchodní a živnostenské komory, že prý v něm není uvedeno, na základě kterého šetření k svému závěru došla, nepovšiml si, že v té příčině měla dostatečný podklad v dopisu procesního soudu, v němž jsou zevrubně uvedeny všechny důležité skutečnosti soudem zjištěné. To, zda poloha obchodní místnosti je příznivá, či nepříznivá, nemá hledíc na ostatní zjištěné skutečnosti rozhodujícího významu pro řešení otázky, o níž jde. I kdyby byla poloha příznivá, jak odvolací soud míní v rozporu s názorem obchodní a živnostenské komory, nebyla by tím vyloučena povaha malé provozovny. Není proto potřebí zabývati se dotče-

ným rozporem s hlediska dovolacích důvodů § 503 č. 2 a 3 c. ř. s. Pokud konečně odvolací soud ukazuje na to, že žalovaná ve svém obchodě dosahuje obrátu 60.000 až 80.000 Kč, nelze nechat nepovšimnuto, že přesto čistý výtěžek z podniku činil podle platebního rozkazu berní správy v L. jen 13.000 Kč. Bylo proto dovolání vyhověno.

### Čís. 16497.

**Pronajímatel není oprávněn jednostranně upravovati podmínky nájmu a nemůže k takovéto jednostranné úpravě nájemního poměru dojíti pouze tím, že nájemce v nájemním poměru pokračoval, nebo že na jednostranné prohlášení pronajímatelovo neodpověděl buď vůbec, nebo opožděně.**

Nejde ani o mimosoudní výpověď (§ 565 c. ř. s.), ani o závaznou novou úpravu (zrušení nebo změnu) dosavadního nájemního poměru, zejména v příčině výpovědní lhůty, nýbrž o novou nabídku (§§ 861, 862 obč. zák.), spojil-li pronajímatel s prohlášením o výpovědi návrh na pokračování v nájemní smlouvě za změněných podmínek.

(Rozh. ze dne 16. listopadu 1937, Rv I 2433/37.)

Žalobkyně, majitelka domu č. p. 649 v L., zaslala jak ředitelství pošt a telegrafů v P., tak finanční prokuratuře v P. dopis ze dne 2. března 1937, jímž vypověděla Čs. státu dvě místnosti v přízemí s příslušenstvím na čtvrt roku ke dni 30. června 1937 s vyzváním, aby byl nájemní předmět vyklizen nejpozději do dne 14. července 1937 o 12. hod. polední. Proti uvedené mimosoudní výpovědi podala poštovní správa u soudu námítky, v nichž mimo jiné uvedla, že výpověď není přípustná, ježto poštovní správa najala vypovídané místnosti nájemní smlouvou ze dne 27. července 1906 a podle ustanovení § 5 řečené smlouvy, která byla vložena do pozemkové knihy, se nájemní smlouva mlčky prodlužuje na další rok za těchže podmínek, jestliže nebyl nájem některým ze smluvců půl roku před dobou určenou v § 1 vypověděn. Z toho jest patrné, že není přípustná čtvrtletní výpověď, jak ji dala vypovídající žalobkyně, nýbrž jen půlletní výpověď, a to půl roku před koncem lhůty stanovené v § 1 nájemní smlouvy. Ježto nájemní poměr, o nějž jde, trvá již od roku 1906, vztahují se na vypovídanou poštovní správu předpisy zákona o ochraně nájemníků. Měla tedy vypovídající podle uvedeného zákona žádati o soudní svolení k výpovědi. Doporučenými dopisy pronajímatele ze dne 26. a 27. října 1920 nebyla nájemní smlouva vůbec zrušena, nýbrž se jednalo se žalovaným o zvýšení nájemného, což bylo povoleno, a pokračovalo se poté v nájmu na podkladě smlouvy ze dne 27. července 1906. Soud první stolice ponechal výpověď v účinnosti. Odvolací soud zrušil výpověď jako neúčinnou. Důvody: Sporná je toliko otázka, zda měla býti v souzeném případě dána výpověď čtvrtletní, či pololetní. Nájemní poměr, o nějž tu jde, se totiž opírá o nájemní smlouvu, která byla uzavřena dne 27. července 1906 mezi Františkem H. a tehdejším rakouským poštovním