

jako o stížnosti do výkonu exekuce. **D ů v o d y:** Usnesením prvního soudu ze dne 1. dubna 1929 povolen byl prodej z volné ruky věcí seznamovaných a popsanych v zájemním protokole ze dne 22. března 1929 pod položkou 1—18 a usnesení to nabylo moci práva. Ustanovuje-li nyní v napadeném usnesení první soud, že tyto věci jest přenechati vymáhající straně za jednu třetinu odhadní ceny na účet její vykonatelné pohledávky lze usnesení tomu rozuměti jen tak, že exekuční komisař způsobem tím vykonává povolený prodej z volné ruky. Zda tento postup exekučního výkonu odpovídá předpisům exekučního řádu, jednacího řádu a i instrukci pro výkonné orgány čili nic, vymyká se přezkoušení a rozhodnutí rekursního soudu, ježto proti tomuto postupu exekučního výkonu brojiti lze podle § 68 ex. ř. jen stížností, tam uvedenou. Bylo proto rekurs zahrnouti podle § 78 ex. ř. a § 526 odst. 2 c. ř. s. jako nepřipustný podle § 78 ex. ř. a § 523 c. ř. s. a poukázati jej na exekuční soud jako tam podle § 68 ex. ř. příslušný.

N e j v y š š í s o u d zrušil napadené usnesení a uložil rekursnímu soudu, by o rekursu, nepřihlížeje k odmítacímu důvodu, znovu rozhodl.

D ů v o d y:

Rekursní soud odmítl rekurs povinného z důvodu, že nejde o rekurs proti usnesení exekučního soudu po rozumu § 65 ex. ř., nýbrž o stížnost proti postupu při výkonu exekuce po rozumu § 68 ex. ř. Tento názor rekursního soudu jest mylný. Když exekuční prodej nebyl proveden, protože se ku dražbě nedostavili koupěchtiví, nařídil exekuční soud usnesením ze dne 4. dubna 1929 podle druhého odstavce § 280 ex. ř. z úřadu, by zabavené věci byly prodány. Dne 20. dubna 1929 podal vymáhající věřitel u exekučního soudu návrh na převzetí zabavených svršků za třetinu odhadní ceny, kterému návrhu exekuční soud napadeným usnesením ze dne 29. dubna 1929 vyhověl. Jelikož se toto usnesení stalo exekučním soudem a nenáleží mezi usnesení, proti nimž podle § 289 ex. ř. rekurs není přípustným, příslušel povinnému proti němu rekurs po rozumu § 65 ex. ř., nikoli stížnost podle § 68 ex. ř. Rekursní soud tudíž neprávem rekurs odmítl. Bylo proto k dovolacímu rekursu napadené usnesení zrušiti a rekursnímu soudu uložiti, by o rekursu znovu rozhodl.

Čís. 9151.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

»Místnostmi« ve smyslu zákona o ochraně nájemců jest rozuměti jen prostory v budovách, pod střechou, a se všech stran ohraničené.

Otázku, zda se ochrana nájemců vztahuje i na jednotný předmět nájmu, sestávající nejen z místností, nýbrž i z volného pozemkového prostoru, jest řešiti v každém případě zvlášť podle povahy hlavní věci.

Nájem, jehož předmětem jest především volný prostor, jenž jest

proti místnostem na něm (stodole a vážnému domku) v nepopíratelné a značné převaze, nepodléhá ve svém celku ochraně nájemců.

(Rozh. ze dne 31. srpna 1929, Rv I 1342/29.)

Žalovaní měli od žalujícího družstva v nájmu ohrazenou parcelu se dvěma kolnami a s domkem s vozovou váhou. Proti soudní výpovědi z nájmu namítli žalovaní najmě, že užívají kolen jako skladiště, tedy jako živnostenské provozovny, a domku vážného jako kanceláře a že proto spadá právní poměr pod ochranu nájemníků. P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e ponechal výpověď v účinnosti. D ů v o d y: Soud zjistil, že předmětem nájmu jsou parcely čk. 320, 321, 245 a 258, kteréž dohromady tvoří celek ohraničený proti straně západní drátěným plotem do ulice T., proti straně jižní hůlkovým plotem do ulice P., na straně východní stodolou na st. p. č. k. 245, proti straně severní pak z větší části hůlkovým plotem, a z menší části zdí sousedního domu. V severozápadním rohu při ulici T. jest kolna 6 × 15 kroků prostorná, jejíž střecha spočívá na 5 zděných a 2 dřevěných podpěrách (sloupech), přiléhající k sousedovu stavení a mající jen na straně východní prkenné šalování jako zeď, kdežto ostatní zdí zcela scházejí. Vedle ní jest domek, bývalá váha, 3 × 4 kroky prostorný, zděný a zařízený a používaný jako kancelář. Jinak část bývalé stavební parcely čk. 258 při ulici T. a P., kde před mnoha lety byla stodola, která však vyhořela, a pak celá parcela čk. 320 a 321 jest volné, nekryté prostranství představující lichoběžník průměrně 16 kroků široký a asi 70 kroků dlouhý. Na východní straně prostranství to uzavírá zděná, prostorná stodola zbudovaná na parcele čk. 245. Pod kolnou u ulice T. a ve stodole jsou různé nové a zánovní stroje hospodářské, kdežto na nekrytém prostranství jsou stroje starší, jednotlivé strojové součástky a starší kovový materiál. Jest spornou otázkou, zdali se na tento objekt vztahuje zákon o ochraně nájemníků. Žalovaní míní, že ano, dovolávajíce se § 30 zákona č. 44/1928 sb. z. a n. Podle tohoto předpisu vztahují se ustanovení zákona, pokud není nic jiného stanoveno, také na jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy. Co jest rozuměti »místností« zákon sám neurčuje a praxe soudní, držíc se obecné mluvy, za místnost považuje každou prostorou se všech stran proti okolí ohraničenou a střechou krytou, jako: stodola, kolna, skladiště, sklep a pod. Na pronajatém objektu, o nějž v tomto sporu jde, lze za takové místnosti považovati stodolu na straně východní a bývalý vážný domek, nikoliv však krytou prostorou u vchodu při ulici T., poněvadž není se všech stran ohraničena zdí, nýbrž jest volně přístupná až na stranu východní, kde jest prkenné šalování, jinak jest to jen prostora pod střechou na pilířích podepřenou. Při počátku nájmu byla prý tato prostora se všech stran ohrazena, ale dvě strany byly žalovanými odstraněny k vůli výhledu z ulice do prostory, stav ten dosud trvá a proto jen ten jest rozhodným při posouzení, zda jde o místnost. Tyto »místnosti« však podle názoru soudu nejsou s to, by bylo lze smlouvu ze dne 26. července 1925 podřaditi pod ochranu ná-

jemníků. Smlouva ta se musí bráti a vykládati jako celek a podle celkového obsahu smlouvy a podle celkového vzhledu najatého předmětu jí posuzovati. Podle smlouvy ze dne 26. července 1925, kterou žalovaní sami sepsali a zástupci družstva Janu Š-ovi k podpisu předložili, jak soud zjišťuje výpovědí Jana Š-a, pronajal Jan Š. žalovaným a žalovaní si od něho najali: ohraženou parcelu čk. 320 a 321 se dvěma kolnami a s domkem s vozovou váhou, zavázal se, že, pokud žalovaní parcelu tu budou míti pronajatu, nebude provozovati obchod s dřívím a s uhlím, a, kdyby parcelu tu chtěl prodati, vyhradil jim právo předkupní. Již z těchto výrazů žalovanými použitých jest zřejmo, oč jim šlo, že totiž hlavním předmětem nájemní smlouvy byla ohražená prostora parcely čk. 320 a 321 a že kolny s vozovou váhou považovali jen za příslušenství tohoto prostranství, jehož úplně kryté kolny byly jim i nevítané, poněvadž pro ně nebyl výhled z ulic na stroje, které chtěli tam umístiti. Kdyby byli za hlavní předmět nájmu považovali kolny a vážní domek, byli by to ve smlouvě vyjádřili, na př. tak, že najímají dvě kolny a vážní domek a prostoru mezi nimi položenou a plotem ohraženou. Že žalovaní v tomto sporu tvrdí opak, jest vysvětlitelné jejich snahou podřaditi smlouvu pod ochranu nájemníků. Také Jan Š. udal, že na těchto pozemcích, a nikoliv pod kůlnami prováděl obchod s dřívím a s uhlím, čímž zřejmě vyjádřil, že i za něho při jeho obchodu bylo hlavním nekryté prostranství, nikoliv kolny. Předmět nájmu na první pohled tvoří celek, to jest se všech stran ohraženou prostoru, na níž stavby tvoří pouhé příslušenství při srovnání prostory nezastavěné s plochou zastavěnou. Celého objektu, i volně přístupného i krytého, užívají žalovaní ve své živnosti, při obchodu s hospodářskými stroji, majíce nové stroje pod střechou, starší na volném prostranství. Pro povahu smlouvy nájemní jest rozhodné, co tvoří hlavní předmět smlouvy, nikoliv to, co jest jen příslušenstvím. Podle shora uvedeného hlavním předmětem smlouvy byla ohražená parcela od ostatního okolí stěnami neoddělená a střechou nekrytá, kdežto 2 kolny a vážní domek byly jen předmětem vedlejším, příslušenstvím, a proto smlouva ve svém celku není nájmem spadajícím pod zákon o ochraně nájemníků. Kdyby bylo podle stanoviska žalovaných stodolu, kolnu i vážní domek považovati za místnosti tvořící hlavní předmět nedílné smlouvy, jest soud toho názoru, že by se ani na tento poměr nevztahoval zákon o ochraně nájemníků vzhledem k ustanovení § 31 čís. 4 § 30 zákona čís. 44/28, poněvadž prostory ty ve svém celku i stodola sama představují rozlohou svou »místnosti« daleko větší než byt o kuchyni, 4 pokojích a pokoji pro služebné, čemuž nasvědčuje i značné nájemné 8.500 Kč. ročně. Ustanovení § 31 čís. 4 zákona čís. 44/28 po případě § 31 čís. 5 zákona čís. 48/1925 jest užití i na provozovny (sb. n. s. čís. 8219, 8237). Soud, jsa názoru, že na poměr stran předpisů zákona o ochraně nájemníků nelze použití, ponechal výpověď v platnosti. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Na doslov ujednání mezi žalovanými a Janem Š-em o nájmu nutno klásti váhu, poněvadž má závažný význam pro posouzení, co jest předmětem nájemní smlouvy, a zda vztahuje se na ni zákon o ochraně nájemníků, čili nic. Kdežto žalovaní, zdůrazňující,

že jim šlo především o nájem místností, které potřebovali k provozování obchodu s hospodářskými stroji, snaží se k tomu přisvědčiti, soud první stolice dovozuje, že hlavním předmětem nájemní smlouvy byla ohražená prostora parcely čkat. 320 a 321 a že kůlny a domek s vozovou váhou jsou jen příslušenstvím. Nic nenasvědčuje tomu, že žalovaným šlo v prvé řadě o nájem místností, nanejvýš ani to, že žalovaní najímali nemovitosti, jakž již soud první stolice zjistil, za účelem provozování obchodu s hospodářskými stroji, neboť žalovaní sami připouštějí a soud první stolice zjistil místním ohledáním, že žalovaní užívají k řečenému účelu k umístění strojů a potřeb nejen uvedených parcel, nýbrž i volného prostranství. Žalovaní sami uvádějí, že jde o jednotnou a nedělitelnou smlouvu. A doslov dopisu o potvrzení nájemní smlouvy ze dne 26. července 1925 a výpověď svědka Jana Š-a, podle nichž si žalovaní najali ohraženou parcelu čkat. 320 a 321 se dvěma kůlnami a s domkem s vozovou váhou, nezůstávají pochybnosti o tom, že předmětem nájmu jest ohrada, kterou tvoří ohražené parcely čkat. 320 a 321 a s ní jako její součást i stavby, to jest dvě kůlny a domek s vozovou váhou. Nepochybil tudíž první soud, označiv ony stavby, z nichž za místnost ve smyslu § 30 zákona o ochraně nájemníků ze dne 25. března 1928, čís. 48 sb. z. a n. lze považovati podle správného vymezení pojmu »místnost« prvním soudem podle panující praxe, především nejvyššího soudu, jen stodolu sloužící za skladiště a domek s váhou, ježto druhá kůlna, jak soud odvolací zjišťuje na základě dodatečné výpovědi svědka Jana Š-a, z úplna stěnami ohraničená nebyla a nesporně ani nyní není, za příslušenství ohražené prostory pozemkových parcel čkat. 320 a 321. Následkem toho není odůvodněna výtka nesprávného ocenění důkazů uplatňovaná žalovanými. A, je-li předmětem nájemní smlouvy, jak zjištěno, ohražená parcela čkat. 320 a 321 se dvěma kůlnami a s domkem s vozovou váhou, aniž by tvořily tyto stavby, pokud je lze za »místnosti« považovati, samostatný předmět nájemní smlouvy, jak výše vyloženo, není oprávněna ani výtka nesprávného právního posouzení věci z důvodu, že soud první stolice uznal, že nájemní objekt pod ustanovení § 30 cit. zák. o ochraně nájemníků nespadá a ochrana tohoto zákona se naň nevztahuje. Není také nepřipadnou úvaha napadeného rozsudku, že i kdyby bylo dle stanoviska žalovaných stodolu, kůlnu i vážní domek považovati za místnosti tvořící hlavní předmět nedílné smlouvy nájemní, nevztahoval by se na tento poměr zákon o ochraně nájemníků vzhledem k ustanovení §§ 30 a 31 čís. 4 cit. zák. o ochraně nájemníků, ježto, jak také vysloveno v rozhodnutí nejvyššího soudu čís. 8237 sb. n. s. podle citovaných právě ustanovení zákona o ochraně nájemníků, zákon sleduje účel chrániti jen malého nájemníka a neměl tedy v úmyslu chrániti nájem větších objektů, které odpovídají rozsáhlostí předpisu § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků, o jaké jde i v souzeném případě, jak soud první stolice zjistil místním ohledáním.

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

D ů v o d y:

Po právní stránce souhlasí nejvyšší soud s názorem nižších soudů, že v souzeném případě nespadá předmět nájmu pod ustanovení § 30 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. a že se naň ochrana tohoto zákona nevztahuje. Jeho ustanovení o bytech vztahují se ovšem podle § 30, pokud není jinak ustanoveno, i na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy, ale dovolání zřejmě nesprávně označuje i nekrytou pozemkovou plochu najmutých parcel za »místnosti«, mluvíc jednak o »krytých místnostech« pro kancelář a pro hotové stroje a jednak o »o t e v ř e n ý c h místnostech« pro velké stroje a odpadky. »Místnostmi« ve smyslu zákona o ochraně nájemníků jest rozuměti jen prostory v budovách, pod střechou, a se všech stran ohraničené. (Rozhodnutí čís. 4348, 6384, 7089, 7442 sb. n. s.). Otázku, zda vztahuje se ochrana nájemníků i na takový jednotný předmět nájmu, který záleží nejen z místností, nýbrž i z volného pozemkového prostoru, zákon čís. 44/1928 sb. z. a n. neupravuje; jest ji proto řešiti soudem v každém jednotlivém případě zvláště, a to se zřetelem k zásadě vyslovené v poslední větě § 1091 obč. zák. podle povahy hlavní věci. Při tom jest však míti dále na zřeteli, že zákon o ochraně nájemníků jest zákonem výjimečným a že proto jeho působnost nelze výkladem rozšiřovati za meze, jež vyžaduje jeho účel. Již v rozhodnutí čís. 8219 sb. n. s. vyložil nejvyšší soud, že zákon o ochraně nájemníků sledoval především účel, by při nouzi o byty byli nájemníci chráněni v potřebě bydlení, a, byla-li ochrana přiznána i pro jiné místnosti, zejména živnostenské a obchodní, nebylo úmyslem zákonodárcovým, by byly pro živnostníky a obchodníky zaručeny vyšší ochranné výhody, než pro nájemníky bytů. S účelem zákona by se nesrovnávalo, kdyby táž ochrana jako nájemníkům bytů byla poskytována též nájemcům volných pozemkových prostorů, používaných pro účely obchodní nebo živnostenské, jen proto, že jsou na nich zřízeny nějaké stavby, rozsahem a hodnotou v poměru k celku méně významné, jako kůlny, boudy a pod., poněvadž o takové prostory — jak jest obecně známo — není nouze, a protože k vydání zákona o ochraně nájemníků vedl jen nedostatek budov, nikoliv nedostatek pozemků. V souzeném případě bylo zjištěno, že předmětem nájemní smlouvy byly pozemkové parcely č. kat. 320 a 321 i se stavbami na nich zřízenými, z nichž za »místnosti« lze považovati jen stodolu, používanou žalovanými za skladiště, a malý domek s vozovou váhou, používaný žalovanými za kancelář. Místním ohledáním bylo již soudem prvé stolice zjištěno, že i na nekrytém prostranství jsou uloženy starší stroje, strojové součástky a kovový materiál, a z výsledků místního ohledání vyplývá, že volný prostor jest proti místnostem, stodole a vážnímu domku, v nepopíratelné a značné převaze. Předmětem nájmu jest tudíž především volný prostor k uložení zboží a není rozhodné, upotřebují-li žalovaní také stodoly a vážního domku k provozování obchodu s hospodářskými stroji, neboť jejich provozovnu tvoří i místnosti v uvedených dvou budovách i volný

prostor. Posuzuje-li se sporná věc s hledisek zpředu naznačených, jest souhlasiti s názorem nižších soudů, že nájemní smlouva žalovaných ve svém celku nepožívá ochrany zákona čís. 44/1928 sb. z. a n., a dovolací důvod podle § 503 čís. 4 c. ř. s. není opodstatněn. Pokud dovolání brojí konečně proti tomu, jak bylo nižšími soudy vyloženo ustanovení § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků čís. 44/1928 sb. z. a n., není třeba jeho vývody se obírat, ano bylo uznáno, že v souzeném případě nelze tohoto zákona vůbec použítí.

Čís. 9152.

Český vodní zákon.

Vodní kniha má význam pouhého vodního katastru, nikoliv pozemkové knihy. Do vodní knihy nelze zapisovati práva k užívání vod zakládající se na důvodech soukromoprávních.

Rozhodovati o povinnosti držitele rybníka, by udržoval a opravoval rybníční hráze, přísluší politickým úřadům.

(Rozh. ze dne 5. září 1929, R I 564/29.)

Žalobkyně byla knihovní vlastníci mlýna a měla pro živnost mlynářskou služebnost brání vody z rybníků (v Čechách), jichž hráze se v roce 1925 protrhly. Žalobkyně, tvrdíc, že žalovaní opravili po dlouhém váhání trhlínu ve hrázi jednoho rybníka, a to jen provisorní hrázi z prken, kdežto hráz druhého rybníka dosud opravena není, ač žalovaní jsou povinni hráze těchto rybníků opravovati, že jí tím vznikla škoda, ježto nemohla vody z rybníků řádně využítí a nemohla převzítí řezivo a mletí ke zpracování, domáhala se, by bylo uznáno právem, že žalovaní jsou povinni hráze rybníků svým nákladem řádně opravit, vše do předešlého stavu uvést, tak aby žalobkyně mohla vody z těchto pro provoz své živnosti řádně využítí, jakož i, by žalovaní nahradili žalobkyni vzešlou škodu. Procesní soud první stolice uznal právem, že žalovaní jsou povinni opravovati hráze rybníků. Odvolací soud vyhověl odvolání žalovaných vytýkajícímu zmatečnost podle § 477 čís. 6 c. ř. s. a odmítl pro nepřipustnost pořadu práva žalobu, pokud se domáhala, by bylo uznáno právem, že žalovaní jsou povinni svým nákladem řádně opravit hráze rybníků, vše do předešlého stavu uvést tak, by žalobkyně vody z těchto rybníků pro provoz své živnosti mohla řádně využítí; ohledně žalobního nároku na náhradu škody uložil odvolací soud soudu první stolice, by o žalobě dále jednal a rozhodl. Důvod y: Žalovaní napadají mezitímní rozsudek prvního soudu především z důvodů zmatečnosti čís. 6 a 9 § 477 c. ř. s., jež spatřují v tom, že se první soud neprávem prohlásil příslušným k rozhodnutí o žalobním nároku, že jsou žalovaní povinni svým nákladem řádně opravit hráze rybníků, a že v odůvodnění rozsudku první soud neuvádí, které skutkové okolnosti pokládá za zjištěné. Výtka dovolatelů, že první soud měl o námitce nepřipustnosti pořadu práva rozhodnouti usnesením, jest správná,