

nostmi, sluší míti za to, že žalovaní také skutečně zřetel na toto zlepšení pozemků vzali. Dle odstavce II. tržové smlouvy žalovaní ovšem prodali žalobcům nemovitosti své tak, jak sami je drželi a užívali, nebo držeti a užívatí byli oprávněni, ale tím určena byla práva kupujících a žádná jejich povinnost, zejména ne povinnost, převzítí břemeno meliorační. Dle odstavce V. téže smlouvy žalobcové převzali povinnost „platiti daně, přírážky k nim a jiné veřejnoprávní dávky, od 1. prosince 1917 splatné; toto ustanovení nelze však vztahovati na platy z melioračního břemene, neboť tyto nejsou dávkami veřejnoprávními. Z okolností, že žalobcové převzali patronát, spojený s držbou koupených nemovitostí, ač v tržové smlouvě není o tom zmínky, neplyne, že převzali také reální břemeno meliorační, tím méně tedy z okolností té lze vyvozovati, že byli povinni toto břemeno převzítí. Dovolatelé konečně tvrdí, že žalobcové nebyli oprávněni prejudikovati (předbíhati) stanovisku žalovaných a tedy neměli platiti družstvu, dokud se žalovaných nezeptali; ale z hořejší úvahy vysvítá, že žalobcové zaplatili jen to, co bylo pravým dluhem žalovaných popřítavka žalobcův u žalovaných nebyla by tedy nic změnila na právním stanovisku, dle něhož byli žalovaní povinni, zaplatiti tento dluh a, poněvadž zaplatili jej osoby jiné, totiž žalobcové, za ně, povinni jsou nahraditi jim zaplacené částky.

Čís. 528.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n.).

Za obchodní místnosti lze pokládati pouze místnosti, sloužící přímo nebo nepřímo ku provozování obchodů ve smyslu obchodního zákona.

(Rozh. ze dne 26. května 1920, Rv I 279/20).

Pronajímatel vypověděl mimosoudně městské obci Mariánských Lázní nájem lázeňského domu. Námitkám vypovězené obce soud prvního stádia vyhověl a žalobu zamítl — mimo jiné z těchto důvodů: Jde o to, zda předmět nájmu jest obchodní místností ve smyslu § 1 nařízení o ochraně nájemců ze dne 9. února 1919, čís. 62 sb. z. a n. Nelze pochybovati o tom, že lázeňský sál s příslušenstvím jest nezbytnou součástí lázeňských podniků Mariánských Lázní a že jest pro podnik lázeňský naprosto nepostrádatelným, ježto by jinak Mariánské Lázně ztratily na svém vzhledu vůči ostatním světovým lázním. Z toho plyne, že lázeňský sál a ostatní místnosti, sloužící společenským účelům, tvoří společenské středisko lázeňské a jsou jedním z hlavních zdrojů příjmů lázeňské správy. Je-li tedy soudu známo, že žalovaná obec měla značné příjmy z lázeňského domu a jej nutně potřebovala ku provozování svého lázeňského podniku, šlo tu o obchodní místnosti, již dlužno podřaditi nařízení o ochraně nájemců ze dne 9. února 1919, čís. 62 sb. z. a n. Ježto žalobce neopatřil si soudního svolení ku výpovědi ve smyslu § 1 cit. nař., bylo námitkám žalované obce vyhověti. O d v o l a c í s o u d uznal výpověď účinnou — mimo jiné z těchto důvodů. Nařízení o ochraně nájemců ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. vztahuje se k nájmu bytů, jednotlivých částí bytů a k nájmu obchodních místností (§ 1). V podstatě bylo nařízení tomuto vzorem býv. rakouské nařízení z ledna 1918, na jehož zá-

sadách nebylo nic změněno, nýbrž byly přičiněny pouze některé doplňky, jimiž měla býti ochrana nájemců postavena na širší základnu. Dle vysvětlivek, vydaných k původnímu nařízení z ledna 1918, jest účelem nařízení o ochraně nájemců, by zajištěna byla existence a výdělek osob, na něž doléhají válečné poměry. Proto byla ochrana nájemců obmezena na byty a části bytů, tudíž na místnosti, jež slouží za přístřeší lidem a jich majetku; dále ovšem též na místnosti obchodní. Pojem bytů a částí bytů nevyvolává pochybností. Naproti tomu lze vykládati pojem »obchodních místností« různým způsobem. S hlediska nařízení o ochraně nájemců byl by nejspравnějším výklad, že jsou jimi takové místnosti, jež slouží buď výlučně nebo převážně výdělku, by jim byla uhájena existence lidí. Ale i slovný význam by tomu nasvědčoval. »Obchodními místnostmi« jsou všechny místnosti, v nichž se provozuje obchod, t. j. činnost směřující k výdělku. Bylo by vyloučiti všechny místnosti, jež slouží jiným účelům a v nichž činnost ku docílení výtěžku zaujímá pouze místo podřadné. Dle zjištění jest předmětem nájmu lázeňský sál, jenž slouží v prvé řadě k účelům společenským a pouze podřadně přináší obci zisk. Tuto podřadnost soud prvé stolice přehlíží a nelze tu proto mluvit o obchodní místnosti ve smyslu cit. nařízení.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších stolic a vrátil věc soudu prvé stolice, by ji znovu projednal a rozhodl — mimo jiné z těchto

důvodů:

Žalovaná strana tvrdila v námitkách proti výpovědi jen všeobecně, že na místnosti, jež všechny v lázeňském domě najala, vztahuje se ustanovení zákona o ochraně nájemců, aniž blíže uvedla důvod k tomu. Teprve při ústním jednání odůvodňuje tuto námitku tím, že místnosti dlužno považovati za místnosti obchodní, poněvadž jí bez nich správa lázeňská byla by znemožněna, neboť místnosti najaté tvoří podstatnou součást lázeňských zařízení, bez nichž by obec, jako orgán správu lázní vedoucí, utrpěla nejen újmu na reprezentaci nezbytné k zachování proslulosti, nýbrž i újmu hmotnou, jelikož by trpěla značnou ztrátu na příjmech. Naproti tomu žalobkyně popřela, že by najaté místnosti patřily mezi lázeňské zařízení a popřela vlastnost jich jako místností obchodních, poněvadž i když z nich obec příjem má, není to příjem povahy obchodního zisku a obec také jako úřad, správu lázeňskou obstarávající, žádných obchodů neprovozuje. Kdežto první soud, pokládaje okolnost, že žalovaná obec z najatého objektu má příjmy a ho ve svém obchodě t. j. v lázeňském podniku s prospěchem užívá a nutně potřebuje, za soudu známou a tudíž důkazu vůbec nepotřebující (§ 269 c. ř.), tuto rozhodující okolnost blíže na přetřes ani nevzal tím méně výstižně objasnil a potřebné důkazy o ni provedl, bez bližšího vyjasnění místnosti najaté za místnosti obchodní uznal, usoudila stolice druhá, že o obchodních místnostech, třeba z najatého objektu měla obec i příjmy, nemůže býti řeči, když v nich obec obchod neprovozuje, any místnosti ty ani výhradně ani hlavně neslouží k tomu účelu, by z nich byl docílen zisk. Než aby se otázka, jde-li tu o místnosti takové, kterým možno přiznati povahu místností obchodních, t. j. místností sloužících přímo nebo nepřímo ku provozování obchodů ve smyslu obchod-

ního zákona, spolehlivě rozřešiti mohla, měl již první soud vedle ustanovení § 182 c. ř. s. žalovanou stranu poukázati, by tuto rozhodnou okolnost náležitě odůvodnila, zejména přesně uvedla, k čemu místností sporných používá, a jakým způsobem ona z nich příjmy bere a jaké povahy příjmy ty jsou, a aby o těchto okolnostech, jež zevrubně probrati a objasniti třeba, provedl, bylo-li by potřebí, důkazy.

Čís. 529.

Vlastník může žádati i na bezelstném držiteli vydání peníze, který tento za věc utržil.

(Rozh. ze dne 26. května 1920, Rv II 87/20.)

Žalobci byla podnájemníkem odcizena celá řada stříbrných předmětů, jež pak pachatel prodal žalovanému klenotníku. Část z nich žalovaný dále prodal, ostatní pak byl nucen žalobci vrátiti. Dřívější žaloba žalovaného proti žalobci na vrácení věcí, jež mu byl nucen vydati, byla právoplatně zamítnuta. Proti žalovanému zavedené trestní řízení pro přestupek § 477 tr. zák. skončilo sprostěním z obžaloby, ježto soudce dospěl k přesvědčení, že nabídka pachatelova nemohla se žalovanému zdáti podezřelou vzhledem k tomu, že žalovaný znal rodinné poměry pachatelovy; pachatel byl pro zločin krádeže právoplatně odsouzen. Žalobce domáhal se žalobou na žalovaném, by mu zaplatil za předměty, jež u něho nebyly nalezeny, prozatím tolik, kolik byl za ně zaplatil pachateli, vyhrazuje si uplatňování toho, čeho se na plnou hodnotu nedostává. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. Důvody: Žalovaný byl bezelstným držitelem, nikoliv však vlastníkem věcí, jež byly žalobci odcizeny, ježto tu nebylo podmínek § 367 obč. zák. Musel proto žalobci vrátiti věci, pokud je ještě měl. Jinak má se věc ohledně předmětů, jež byl dále prodal. Dle § 329, 330 obč. zák. mohl žalovaný, jsa bezelstným držitelem, s věcmi dle libosti nakládati, je spotřebovati po případě i zničiti, mohl si přivlastniti veškerý plody a užítky z věcí těch důsledkem své bezelstné držby. Byl tudíž i oprávněn věci zciziti a docílený výtěžek podržeti, aniž by byl povinen vrátiti jej pravému vlastníku věcí. Nelze mluvit o obohacení žalovaného, ježto případný výtěžek za věci získal jakžto jejich užítky. Cenu pak, již zaplatil pachateli a již na něm žalobce požaduje, není povinen žalobci vydati, poněvadž peněz ten za věci skutečně byl zaplatil a není proto o něj obohacen. Odvolací soud žalobě vyhověl. Důvody: Soud první stolice příznává sice žalobci právo na vydání věcí, pokud byly u žalovaného nalezeny, upírá mu však nárok ohledně věcí, jichž žalovaný již nemá. V tom jest patrný rozpor, jež nelze překlenouti ustanovením §§ 329 a 330 obč. zák. Jestli základním předpisem občanského zákoníka, že lze nabýti vlastnictví odevzdáním pouze tehdy, byl-li zcizitele vlastníkem (§ 366, 442 obč. zák.). Výjimka § 367 obč. zák. nelze obdobou rozšiřovati. Žalovaný nestal se vlastníkem věcí. Tím, že žalovaný, prodav věci, nemá jich již v držbě, nepozbývá žalobce nároku na to, co bylo za ně vytěženo. Nárok tento není pohledávkou z poškození, jež by předpokládala protiprávní poškození a směřovala pouze proti škůdci (§ 1294, 1295 obč. zák.), nýbrž jest bezprostředním výronem vlastnického práva ku věci. Nespráv-