

Usnesením okresního soudu byl Erdmann H. zbaven částečně svéprávnosti pro pijáctví. Odporu Erdmanna H-a k r a j s k ý s o u d nevyhověl a usnesení prvního soudu potvrdil.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu Erdmanna H-a a uvedl ohledně přípustnosti dovolacího rekursu v

#### d ů v o d e h:

Předeslati dlužno, že rekurs jest přípustný, protože podle §u 49 druhý odstavec řádu o zbavení svéprávnosti ze dne 28. června 1916, čís. 207 ř. z. lze podati do rozhodnutí o odporu rekurs k nejvyššímu soudu v každém případě, ať jde o srovnalá nebo různá rozhodnutí nižších soudů, neboť podle §u 56 první odstavec řádu platí tu předpisy §§ 1 až 19 nesp. pat. jen potud, pokud v řádu nebyly dány předpisy odchylné (srovnej také vysvětlivky ve Věstn. min. sprav. 1916 str. 269 odst. 4 a 5).

#### Čís. 5579.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**

»Najatými místnostmi« ve smyslu §u 7 (1) zákona rozumí se všechny do užívání dané místnosti, v nichž jest živnost provozována, nechť právní poměr dlužno podle §u 1091 obč. zák. posuzovati jako nájem v užším slova smyslu, nebo jako pacht.

(Rozh. ze dne 22. prosince 1925, R I 1033/25.)

Proti soudní výpovědi, dané žalované z hostinských místností. namítla žalovaná nepřípustnost pořadu práva vzhledem k zákonu na ochranu nájemců. S o u d p r v é s t o l i c e námitce vyhověl a žalobu odmítl. R e k u r s n í s o u d zamítl námitku nepřípustnosti pořadu práva. N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu.

#### D ů v o d y:

Podkladem sporu jest tento děj: Výnosem okresního hejtmanství ze dne 2. dubna 1894 schváleno bylo propachtování Sch-ské hostinské a výčepní živnosti Rudolfu P-ovi v domě čís. 44 v L. Smlouvou ze dne 29. dubna 1894, označenou jako smlouva pachtovní a obsahující velmi podrobná smluvní ustanovení, propachtovalo ředitelství panství P. manželům Rudolfu a Růženě P-ovým hostinec čís. 44 v L. se všemi místnostmi k provozování výčepní a hostinské živnosti. Podle zjištění nižších soudů zemřel Rudolf P. roku 1924 a vdova Růžena P-ová provozuje živnost hostinskou sama, má hostinec v užívání, bydlí tam a mimo to tam provozuje za souhlasu okresní správy politické vdovským právem také řemeslnou živnost řeznickou svým synem Bedřichem jako obchodvedoucím. Koncese živnosti hostinské a výčepní vede se dále na účet pozůstalostní podstaty po Adolfu Josefu Sch-ovi formálně dosud ještě náměstkem Rudolfem P-em. O žádosti vdovy za udělení hostinské

koncese nebylo ještě rozhodnuto. Dědic dřívějšího vlastníka Adolfa Josefa Sch-a prodal hostinec manželům Josefu a Anně K-ovým a dal souhlasně s těmito novými nabyvateli Růženě P-ové čtvrtletní soudní výpověď jak z hostince čis. 44, tak i z hostinské živnosti. První soud nejprve odmítl výpověď a limine s poukazem na § 7 (1) zák. o ochr. náj., protože by mohla býti dána jen se svolením soudu. Rekursní soud však zrušil toto usnesení a nařídil, by o výpovědi bylo jednáno podle §§ 562 až 564 c. ř. s. Tak se stalo, výpověď byla s výpovědním příkazem Růženě P-ové doručena, o jejích včas podaných námitkách bylo jednáno a konečně byla »žaloba« prvním soudem pro nepřípustnost pořadu práva usnesením odmítnuta. Rekursní soud vyhověl rekursu vypovídající strany, zavrhl námitku nepřípustnosti pořadu práva a uložil prvnímu soudu, by po pravomoci ve hlavní věci dále jednal. Rozhodnutí rekursního soudu jest správné, třebaže s jeho odůvodněním nelze souhlasiti, jak bude dále vyloženo. Pro souzený případ nezáleží na tom, jaké právní povahy smlouva jest, zda jest totiž celý smluvní poměr považovati podle »hlavní věci« (§ 1091 obč. zák.) za pacht, či nájem; zda jest »hlavní věcí« využití hostinské koncese pílí a příčinlivostí, či užívání hostince se všemi místnostmi. Při posuzování právní povahy této smlouvy ovšem by označení smlouvy jako pachtovní a zmínky o pachtýřích a pachtovním žádné role nehrály. Pro souzený případ jest jedině rozhodnou otázkou, zda lze na tuto smlouvu použití předpisů zákona o ochraně nájemců, čili nic. V tomto směru nelze přisvědčiti rekursnímu soudu, že zákon o ochraně nájemníků tu místa nemá, a jest naopak souhlasiti s vývody dovolacího rekursu, že vypovídaná strana záštity onoho zákona požívá. Jde o výklad §u 7 (1) zákona ze dne 26. března 1925, čis. 48 sb. z. a n. Tento předpis objevuje se poprvé v §u 6 zákona ze dne 8. dubna 1920, čis. 275 sb. z. a n. a platil původně jen pro živnosti koncesované. Nyní platí pro veškeré, tedy také svobodné a řemeslné živnosti (§ 55 živn. ř.) a zní doslovně: »Předchozí ustanovení vztahují se také na pachtovní smlouvy o provozování živností v najatých místnostech.« Dosah tohoto zákonného ustanovení není jasným a materiálie neposkytují pro výklad pomůcek. Podle doslovu zákona rozšiřuje se záštita proti libovolné výpovědi, která přistupí jinak jen nájemníkům bytů a jiných místností (§§ 1 až 6 a § 30) také na pachtýře, ale jen na pachtýře živností. Předmětem záštity zákona je tedy pacht živností, nikoli nájem místností, který jest chráněn již §em 1 a §em 30 zák. o ochr. náj. Pachtýř živnosti je však chráněn proti libovolné výpovědi jen tehdy, provozuje-li ji v místnostech najatých. Tím jest jistě z ochrany zákona vyloučen pachtýř živnosti, kterou provozuje v místnostech vlastních. Jde však o otázku, zda zákon měl na mysli jen rozdíl mezi místnostmi cizími a vlastními, či zda chtěl také rozeznávati mezi místnostmi najatými v užším slova smyslu a mezi místnostmi spolu spachtovanými. Tuto otázku jest zodpověděti záporně a jest při tom hleděti k účelu zákona. Zákon chtěl totiž chrániti proti libovolné výpovědi každého pachtýře živnosti, který ji provozuje v místnostech cizích, z nichž by mohl býti libovolně odstraněn a tak pramene své výživy zbaven. Tohoto účelu zákona dosáhne se jen tehdy, když pro obor §u 7 (1) zákona o ochraně nájemníků nečiní se rozdíl mezi místnostmi

najatými v užším slova smyslu a místnostmi se živností spolu spachtovanými. Jinak by byl účel zákona při velikém počtu pachtýřů živností zmařen. I kdyby tedy podle občanského zákona (§ 1091) bylo smluvní poměr podle »hlavní věci«, totiž podle živnosti, pokládati za pacht, přece platí tu co do místností, v nichž se živnost provozuje, záštita Šu 7 (1) zák. o ochraně nájemníků. Zákon o ochraně nájemníků, vycházející z předpokladu, že místnosti jako takové nejsou předmětem hospodářského využití, z nichž by pílí a přičiněním bylo užitků docilováno, nýbrž že jsou jen místem, na němž se živnostenská činnost soustřeďuje a že jich lze používat tak jak jsou, mluví jen o »místnostech najatých«, ale rozumí tím všechny do užívání dané místnosti, v nichž je živnost provozována, ať již právní povahu dotyčného právního poměru bylo by podle Šu 1091 obč. zák. kvalifikovati jako nájem v užším slova smyslu, či jako pacht. Dále bylo by možno ještě zevrubněji rozeznávat mezi místnostmi danými propachtovatelem pachtýři do užívání a mezi místnostmi najatými od jiné osoby a bylo by možno zkoumati, zda zákon i tento případ na mysli měl, ale touto otázkou netřeba se zabývat, protože v souzeném případě propachtovatel živnosti dal pachtýři do užívání zároveň také místnosti. Z toho, co dosud uvedeno, jde na jevo, že dlužno i na souzený případ použití Šu 7 (1) zák. o ochr. náj. Nezáleží na tom, zda provozuje vypovídáná strana hostinskou a výčepní živnost právem, či neprávem, neboť v tomto případě bylo by to jen podnětem k zakročení živnostenského úřadu a, kdyby vypovídáná strana byla zbavena živnostenského oprávnění, bylo by to jen výpovědním důvodem podle Šu 1 čís. 16 zák. o ochr. náj.

#### Čís. 5580.

**Zavázal-li se kupitel nemovitosti, že zaplatí dávku z přírůstku hodnoty a závazek jeho byl na koupené nemovitosti zajištěn, jest oprávněn, zaplativ dávku, domáhat se na prodávateli, by mu na svůj náklad vydal prohlášení výmazu schopné, třebaž zajištění stalo se pouze na přání kupitele bez příkazu a předchozího vědomí prodávatele.**

(Rozh. ze dne 22. prosince 1925, Rv I 1349/25.)

Ve smlouvě, již koupili od žalovaných nemovitost, zavázali se žalobci, že zaplatí veškeré veřejné dávky, zejména i dávku z přírůstku hodnoty. Notář, jenž prováděl zavtělení, dal pro žalované na prodanou nemovitost vtěliti jistotu, že žalobci oné povinnosti dostojí. Zaplativše dávky, žádali žalobci na žalovaných, by jim podepsali ověřeně výmazné prohlášení. Ježto žalovaní to odepřeli, domáhali se toho žalobci žalobou, již procesní soud prvního stádia pro tentokrát zamítl, maje za to, že žalobci řádně nevykázali, že dávku zaplatili. Odvolací soud uznal podle žaloby. Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

#### Důvody:

Dovolatelé uznávají svůj závazek k vydání výmazného prohlášení žalobcům, odepřeli však své podpisy dáti ověřiti na výmazné listině