

mohl přijít tím, že mu byla lhůta k podání žalobní odpovědi stanovena písemně, a jaká nezákonnost nebo dokonce zmatečnost byla způsobena nařízením nového prvního roku, by byla při něm dána lhůta. Naopak zásada k soustředění řízení a hospodářského vedení sporu žádá, by nebyla zbytečná jednání nařizována a by nebyl také účel, pro který byl § 261 c. ř. s. přidáním posledního odstavce novelisován, zbytečným nařízením prvního roku přímo zmařen.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání a uvedl v otázce, o niž tu jde, v

důvodech:

Pokud jde o vytýkanou zmatečnost (§ 503 čís. 1 c. ř. s.), kterou spatřuje dovolatel v tom, že mu lhůta k odpovědi, kterou nepodal, nebyla udělena při roku, nýbrž mimo jednání písemně, dovodil případně odvolací soud, že tu není ani vady řízení, natož zmatečnosti a odkazuje se v tom směru na důvody napadeného rozsudku.

Čís. 9997.

Pokud byl nájem bytu a hospodářských stavení k provozování obchodu s dobyt看, a nikoliv pacht pozemků věcí hlavní ve smyslu § 1091 obč. zák.

(Rozh. ze dne 14. června 1930, Rv I 925/30.)

Žalovaný, obchodník s dobyt看, měl od žalobkyně v nájmu (pachtu) pozemky, byt a hospodářské budovy. Proti výpovědi z nájemního poměru namítl žalovaný, že se na nájemní poměr vztahuje zákon na ochranu nájemců. Procesní soud první stolice, přikloniv se k tomuto názoru, výpověď zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

S dovolacím důvodem nesprávného právního posouzení není žalobkyně v právu. Jak sama uznává, závisí rozhodnutí sporu na rozřešení právní otázky, zda hlavním předmětem smlouvy ve smyslu poslední věty § 1091 obč. zák. byla stavení, či pozemky, či, poněvadž není sporu o tom, že žalovaný provozuje v najatém domě i obchod s dobyt看, i polní hospodářství, zda hlavním účelem nájmu bylo provozování té, či oné živnosti. Tuto otázku jest řešiti podle stavu, jaký byl při ujednávání smlouvy, a podle tehdy projevené vůle stran. Podle pachtovní smlouvy byly nemovitosti dány žalovanému, jenž byl již tehdy obchodníkem s dobyt看, do nájmu jako dva samostatné celky. Prvním byl čtyřpokojevý byt v přízemí domu, dále dvůr se všemi kolem něho po-

stavenými hospodářskými staveními, mezi nimiž jest vypočítána také porážka, při čemž bylo výslovně podotknuto, že dvůr a hospodářská stavení jsou zařízeny pro provozování obchodu s dobyt看, což se podle znalceva posudku srovnává se skutečným stavem, třeba se hospodářských stavení užívá také pro polní hospodářství. Za všechny tyto objekty byla smluvena roční činže 1700 Kč. Druhým celkem byly pozemky ve výměře 5 ha 50 a, z nichž byl ujednán pacht 600 Kč ročně. Mezi oběma celky bylo rozeznáváno i v dalších ustanoveních smlouvy. Kdežto byt, dvůr a hospodářská stavení neměla býti podle čtvrtého odstavce smlouvy vůbec dána do podnájmu, byl podpacht pozemků vázán na zvláštní písemné povolení žalobkyně. Tato ustanovení smlouvy vylučují výklad hájený dovolatelkou, že hospodářská stavení byla pronajata jako příslušenství propachtovaných pozemků, tvoří s nimi hospodářský celek a společný předmět pachtu. Ze smlouvy plyne pravý opak. Proti pozemkům, jež mohly býti dány do pachtu také bez hospodářských stavení a jež po případě směl žalovaný dáti bez hospodářských stavení do podpachtu, stojí všechny ostatní pronajaté objekty jako samostatný celek určený k bydlení a k provozování obchodu s dobyt看. Poněvadž neměly býti předmětem hospodářské činnosti, nýbrž místem, kde se měla hospodářská činnost rozvíjeti, byla smlouva o nich smlouvou nájemní, a jen smlouva o pozemcích smlouvou pachtovní. Zcela neprávem dovolává se žalobkyně pro svůj výklad skutečnosti, že žalovaný obhospodařuje z hospodářských stavení kromě pozemků od ní pachtovaných ještě 3 ha 30 a dalších pozemků. Tato skutečnost nenasvědčí pro ni, nýbrž proti ní. Hospodářská stavení bez pozemků mohou býti předmětem jen nájmu, nikoliv pachtu, třeba se jich má užívati a užívá k polnímu hospodářství. Předmětem pachtu mohou býti jen, když se dávají v nájem současně s pozemky buď jako jejich příslušenství neb podle poslední věty § 1091 obč. zák. Kdyby se z pronajatých hospodářských budov obhospodařovalo stejné, ba i větší množství pozemků, než se obhospodařuje nyní, ale pozemky nebyly pachtovány od žalobkyně, nebylo by pochybné, že hospodářské budovy jsou předmětem nájmu, podléhajícího zákonu o ochraně nájemníků. Spor o to, zda jde o nájem či o pacht, mohl vzniknouti jen tím, že stavby i pozemky byly žalovanému dány do nájmu společně, jedinou smlouvou, a zbývá rozhodnouti, zda hlavní věcí byl při tom stranám nájem místností, či pacht pozemků. Podle písemné pachtovní smlouvy samé by nájem místností převažoval, neboť nájemné za ně bylo smluveno na 2700 Kč, pacht z pozemků jenom na 600 Kč. Není však sporu o tom, že nerozdílnou částí smlouvy byla také úmluva z téhož dne o dodávání zemědělských plodin a výrobků za smluvené levné ceny, čímž byla podle znalceva posudku úhrnná činže 3300 Kč zvýšena na 7530 Kč. Pro úsudek, že toto zvýšení činže o 4230 Kč připadá jen na pacht pozemků, neposkytují ani úmluva sama, ani zjištění nižších soudů opory, naopak jsou strany za jedno v tom, že smlouva o nájmu a o pachtu jest smlouvou jednotnou, což by nasvědčovalo, že ujednáním o přenechání plodin pod tržní cenou měla býti smluvená činže 2700 Kč a 600 Kč zvýšena

u obou celků stejným poměrem. Rozhodujícím však jest i tu posudek znalcův a na něm spočívající, nenapadené zjištění procesního soudu, že přiměřeným pachtem za pozemky bylo 500—700 Kč, průměrně 600 Kč za hektar. Z celkové činže 7530 Kč připadá tedy na pozemky jako předmět pachtu 3300 Kč, na stavení jako předmět nájmu 4230 Kč. Nebyl tedy pacht pozemků, nýbrž nájem bytu a hospodářských stavení za účelem provozování obchodu s dobyt看 věcí hlavní, a byla smlouva nižšími soudy právem uznána za smlouvu nájemní. Rozhodnutí nižších soudů, že smlouva jest chráněna zákonem o ochraně nájemníků a může býti vypověděna jen se svolením soudu, musilo býti potvrzeno.

Čís. 9998.

Dlužník, pozbyvší vlastnictví nemovitosti příklepem v exekuční dražbě, nemůže již s právní účinností zříditi hypotekárnímu věřiteli přednost v poznamenaném pořadí, leč že by byla dražba prohlášena za bezúčinnou.

(Rozh. ze dne 14. června 1930, R II 180/30.)

Na nemovitosti, jež byla dne 4. října 1929 v exekuční dražbě příklepnuta, byla u zástavního práva pro pohledávku K-a, vloženého dne 17. července 1929, povolena dne 7. listopadu 1929 poznámka v poznamenaném pořadí, povoleném usnesením ze dne 21. dubna 1929 pod běžným číslem 11 pro zamýšlenou zápůjčku. Při rozvrhu nejvyššího podání prikázal soud první stolice K-ovi pohledávku v poznamenaném pořadí. K odporu vymáhající věřitelky nepřikázal soud první stolice pohledávce K-a poznamenané pořadí. Důvody: Vydražitel nabývá vlastnického práva k vydražené jím nemovitosti již příklepem (§ 237 ex. ř.). Dodatečný vklad konstatuje jen vlastnictví již nabyté. Ani nabídnutý předražek na tomto stavu nemůže nic změnit, pokud nebyl přijat, neboť práva původního vydražitele trvají až do právoplatného přijetí předražku, jinak řečeno, dřívější vydražení pozbývá účinnosti teprve právoplatným přijetím předražku (§ 199 ex. ř.). V souzeném případě byla nemovitost příklepnuta dne 4. října 1929 a předražek byl pak zdejším usnesením ze dne 8. listopadu 1929 zamítnut, ježto vydražitel zvýšil své nejvyšší podání o předražek. Vlastnické právo vydražitelovo se tudíž datuje již ze dne 4. října 1929. Zapisovati do pozemkové knihy může se jen proti tomu, komu se alespoň zároveň zaznamenává vlastnické právo k nemovitosti (§ 21 knih. zák., § 432 obč. zák.). Byla-li knihovním soudem dne 7. listopadu 1929 povolena u pohledávky K-a poznámka pořadí pro tuto pohledávku v poznamenaném pořadí pod b. č. 11 pro zamýšlenou půjčku 20.000 Kč s přísl., zápis tento, ježto se stal teprve po příklepu, měl by účinek jen tehdy, kdyby byl exekuční prodej prohlášen za neplatný (§ 72 druhý odstavec knih. zák. a čl. XXVI uvoz. zák. k ex. ř.). To se v souzeném případě však nestalo. Nemá-li citovaný zápis účinku, bylo odporu vyhověti a pohledávce poznamenané pořadí nepřikrhnouti. Rekursní soud napá-