

jednání neb upozornění jako svou smluvní nabídku a druhá strana, třebaš i pouhým podpisem, projeví, že se této smluvní podmínce podrobí. V tomto případě jde o úmluvu uskutečněnou tím, že žalovanému byl, arciť bez ústního upozornění na doložku o příslušnosti, předložen objednáací list doložku tu obsahující a že žalovaný, uvoliv se k objednávce, tento list po prohlédnutí podepsal. Projevu výslovnosti ve smyslu zevního výrazu je tedy vyhověno; podáním objednáacího listu tuto doložku obsahujícího žalobce projevil, že si tuto podmínku klade a žalovaný podpisem zase dal zevní výraz svému souhlasu s doložkou tam obsaženou. Jde jen o to, jaký význam přiznati jest okolnosti žalovaným uplatňované, že nečetl celý obsah tištěného objednáacího lístku, zejména text, v němž doložka jest obsažena. Žalovaný tvrdí, že četl jen, co v příčině objednávky samé do objednáacího lístku bylo napsáno, avšak tu dlužno souhlasiti s názorem soudu prvního, že žalovaný podpisem objednáacího lístku přistoupil i na onu doložku o příslušnosti a jest jí vázán, ať si jí při prohlédnutí objednáacího lístku všiml nebo nevšiml. K úmluvě došlo způsobem právě vylíčeným mezi stranami, jež obě jsou obchodníky, při ujednání obchodu a soud první stolice poukazuje správně k tomu, že v obchodě k vůli žádoucí rychlosti a jednoduchosti jsou ujednání tohoto druhu, zejména ujednání o příslušnosti soudu tímto způsobem obecně obvyklá, takže dle zásad poctivého právního styku lze vzhledem na tyto zvyklosti předpokládati, že, podepisuje-li strana k žádosti druhé strany takový list, uznává i jeho obsah za smluvně ujednaný aspoň co do oněch úmluv, které obvykle tímto způsobem se ujednávají. Zvláštního upozornění bylo by třeba jen vůči osobám, u nichž vědomost o takové zvyklosti dle jejich stavu a oboru povolání předpokládati nelze. Žalovaný nemůže se tedy s úspěchem na to odvolávati, že list ten dle celého textu nečetl a doložky si nevšiml. Zanedbal-li to, ač jako obchodník jest povinen šetřiti povinné péče, spadá toto nedopatření jenom na jeho vrub a neruší se nikterak závaznost takto učiněného prohlášení. (Srov. rozh. 1640, 2060, 3456, 5167 sb. n. s.). Dlužno tedy úmluvu tu pokládati za náležitě uskutečněnou a jde jen o další otázku, zda tato úmluva nepozbyla platnosti tím, že žalovaný později objednávku odvolal. Avšak i v té příčině jest se přidati k názoru soudu prvního, že úmluva platnosti nepozbyla, ježto odvolání objednávky stalo se dle zjištěného stavu věci zřejmě v tom úmyslu, by si žalovaný zachoval možnost odstupu od objednávky, kterou uzavřel s výhradou odvolání v určité lhůtě pro případ, že by se mu nepodařilo zrušiti zakázku jinde učiněnou. Žalovaný však obnovil objednávku tuto znovu, jakmile se mu podařilo tuto jinou zakázku zrušiti. Za tohoto stavu věci nelze mluvit o nové objednávce, nýbrž jde jen o návrat k původní objednávce, jež se, jak doličeno, stala s úmluvou o příslušnosti soudu.

Čís. 6677.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n.).

Koupil-li nájemník současně s ujednáním nájemní smlouvy ohledně obchodní místnosti od pronajímatele zařízení obchodní místnosti a zboží, jde o nedovolenou úplatu ve smyslu §u 20 (2) zák., pokud kupní

cena převyšovala skutečnou hodnotu zařízení a zboží s příslušným okruhem zájemníků.

(Rozh. ze dne 11. ledna 1927, Rv II 675/26.).

Uzavíraje se žalovaným pronajímatelem nájemní smlouvu ohledně obchodní místnosti koupil od něho žalující nájemník zařízení obchodní místnosti a zboží za 10.000 Kč. Žalobě, již se domáhal na žalovaném vrácení 7.000 Kč, ježto prý šlo o nedovolenou úplatu podle §u 20 (2) zák. na ochr. náj., vyhověl procesní soud první stolice ohledně 5.987 Kč 65 h, zjistik, že hodnota zařízení obchodní místnosti a zboží i s příslušným kruhem zájemníků činila 4.012 Kč 35 h. O d v o l a c í s o u d k odvolání žalovaného napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Důvod nesprávného právního posouzení věci není opodstatněn. Při jeho rozboru dlužno vycházeti ze skutkových zjištění napadeného rozsudku. Odvolací soud zjistil, že dne 11. ledna 1924 uzavřely strany nájemní smlouvu, dle níž žalovaný pronajal žalobcům obchodní místnost s malou světničkou na dobu tří let za měsíční nájemné 150 Kč, a že žalovaný současně prodal žalobcům zařízení a zboží v těchto místnostech za 10.000 Kč a že žalovaný na tom trval, že obě smlouvy, nájemní a kupní, musí býti uzavřeny současně. Je dále zjištěno, že žalobci zaplatili žalovanému na jeho žádost kromě nájemného za ono zařízení a zboží 10.000 Kč, a že hodnota těchto předmětů i s příslušným okruhem zájemníků činila pouze 4.012 Kč 35 h. Jde o to, zda v uvedených skutkových okolnostech lze spatřovati podstatu právního jednání zákonem (§ 20 druhý odstavec, druhá věta zák. o ochraně nájemníků) zapovězeného, kterým pronajímatel dal sobě kromě nájemného poskytnouti něco za to, že pronajímá byt. Odvolací soud zodpověděl otázku kladně. Právnem. Že žalovaný byl pronajímatelem obchodních místností a malé světničky, je zjištěno. Že ustanovení §u 20 cit. zák. platí také, když předmětem smlouvy nájemní jsou obchodní místnosti, plyne z ustanovení §u 30 cit. zák. a vyslovil Nejvyšší soud již v rozhodnutích čís. 3894 a 4801 sb. n. s. Jde o to, zda je tu něco, co si dal žalovaný poskytnouti kromě nájemného. Žalovaný namítá, že nikoliv, ježto prý žalobci dostali za 10 000 Kč obchod a zboží. Než žalovaný je na omylu. Přehlíží, že skutečná hodnota zařízení a zboží, jež žalobci koupili za 10.000 Kč, činila pouze 4.012 Kč 35 h, takže za zbytek 5.987 Kč 65 h nedostalo se jim od žalovaného vůbec úhrady. Kdyby bylo šlo mezi stranami pouze o kupní smlouvu ohledně obchodního zařízení a zboží, nebyli by žalobci měli rozumný důvod, by předměty tyto, mající okrouhle cenu 4.000 Kč, přeplatili asi o 6.000 Kč. Avšak žalobcům šlo a to, by mohli obchodem vydělávati, tedy o nájem obchodních místností. Pak-li však žalovaný učinil podmínkou, že obě smlouvy, nájemní a kupní, musí býti uzavřeny současně, byli žalobci, jak správně také do-

vozuje odvolací soud, nuceni, chtěli-li dosíci nájmu obchodních místností, za účelem provozování obchodu potřebných, koupiti od žalovaného i zboží a zařízení a zaplatiti mu za ně 10.000 Kč, jak žádal. Z toho plyne, že částka kupní ceny 5.987 Kč 65 h nemající úhrady ve zboží a zařízení žalobci koupeném, byla jimi dána žalovanému za to, že jim pronajal obchodní místnosti. Jest tedy onou podle §u 20 (2) uvedeného zákona zapovězenou úplatou. Pokud žalovaný namítá v dovolání, že nárok žalobci uplatňovaný jest nárokem ze správy, jehož předpoklady však nejsou dány, poukázati jest k tomu, že žalobci nárok o tento právní důvod vůbec neopírali, nýbrž výslovně odvolávali se k odůvodnění svého nároku na §u 20 zák. o ochraně nájemníků. Že tak činili právem, vysvítá z toho, co bylo shora uvedeno. Jsou proto žalobci také oprávněni žádati podle §u 20 (3) uvedeného zákona na žalovaném, by vrátil, co proti zákazu §u 20 (2) téhož zákona obdržel.

Čís. 6678.

Předpis §u 170 čís. 5 ex. ř. netýká se služebností.

Vydržená, avšak v pozemkové knize nezapsaná práva nezanikají ani exekuční dražbou, ač-li vydražitel o nich věděl anebo při obyčejné opatrnosti vědět mohl.

Stačí, uplynula-li vydržecí doba sice po příklepu služebné nemovitosti, avšak před rozhodnutím procesního soudu první stolice o uznání služebností.

(Rozh. ze dne 11. ledna 1927, Rv II 739/26.)

Žalobkyně domáhala se na žalovaném zjištění, že jí přísluší po pozemcích žalovaného služebnost chůze, jízdy a honění dobytka, že žalovaný jest povinen tuto služebnost uznati a zdržeti se všelikých činů, jimiž vykonávání služebnosti by bylo stíženo nebo zmařeno, tvrdíc, že ona a její právní předchůdci jezdili, chodili a honili dobytek od nepaměti po pozemcích žalovaného. Žalovaný namítl najmě, že nabyt pozemků v exekuční dražbě na základě příklepu ze dne 8. října 1911, beze všech břemen, ježto v pozemkové knize služebnost nebyla a není zapsána, a že právě proto musí býti chráněn v důvěře v knihy veřejné, takže proti němu nelze uplatňovati založené právo. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Polní služebnosti nelze zařaditi mezi práva, nepřipouštějící dražby služebné nemovitosti, a nevyžaduje se k zachování polních služebností by ve smyslu §u 170 čís. 5 ex. ř. byly nejpozději před započítáním dražby přihlášeny. Neboť dražbu nedopouštějí taková práva, jejichž výkon by byl dražbou znemožněn neb aspoň ohrožen a jsou předmětem žalob podle §u 37 ex. ř. Polní služebnost lze však vykonávati, i když služebný pozemek přejde do rukou vydražitele, aniž by ten neb onen byl ve svém právu rušen; plyne to tudíž z povahy služebnosti samé a kromě toho i z ustanovení §u 150 ex. ř., jenž ustanovuje zásady, dle nichž vydražitel musí služebnosti převzít. Nejsou proto žalobci z u-