

tého. O zmatečnosti, kterou dovolání shledává z toho důvodu, že prý rozsudky nižších stolic pro nedostatek zjištění nelze přezkoumati, nemůže býti řeči, neboť jde jen o právní otázku, která spočívá na výkladu § 24 stanov.

### Čís. 7058.

**Nabyvatel pronajaté věci, ať již byla pronajata samostatně nebo ve spojení s jinými věcmi, jest za všech okolností oprávněn dáti nájemníkovi výpověď bez zřetele na ostatní obsah smlouvy nájemce s prodávatelem a nájemce (pachtýř) předmětu později z části prodaného musí po náležité výpovědi nového držitele prodané části tomuto ustoupiti, není-li jeho nájemní právo zapsáno do veřejné knihy. Má ovšem právo žádati od prodávatele (pronajímatele) úplné zadostiučinění za utrpěnou škodu a ušlý zisk.**

(Rozh. ze dne 17. května 1927, R I 293/27.)

Žalovaný měl v pachtu mlýn se strojovým zařízením, pilu a pozemky ve výměře přes 4 ha. Mlýn a pilu koupil od propachtovatele žalobce a dal z nich žalovanému výpověď. K námitkám žalovaného procesní soud první stolice výpověď zrušil. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, dále jednal a znovu rozhodl. Důvody: Soud první stolice vůbec neřešil otázku, zda jde o věc spadající pod ustanovení zákona o ochraně nájemníků, jak mimo jiné v námitkách se tvrdí, ačkoliv bez rozřešení této námítky nemohl vůbec ve sporu jednati. Poněvadž však strana žalovaná sama již v námitkách mluví o smlouvě pachtovní, jejímž předmětem jsou kromě mlýna se zařízením strojovým a pily také pozemky ve výměře přes 4 ha, dlužno uznati, že jde o poměr pachtovní, pro nějž neplatí předpisy zákona o ochraně nájemníků. Soud první stolice zrušil výpověď, jsa toho názoru, že vypověděti možno smlouvu pachtovní pouze co do celého předmětu smlouvy, nikoli také co do jeho části a podle přednesu stran je nesporno, že žalovaná strana smlouvou pachtovní ze dne 6. června 1922 a dodatku k ní ze dne 7. června 1923 kromě nemovitostí ve výpovědi uvedených spachtovala ještě jiné nemovitosti, uvedené v dodatku ze dne 7. června 1923 ve výměře přes 4 ha. Soud odvolací nepokládá názor prvního soudu za správný. Žalovaná strana sice tvrdí, že smlouvou stanoveno bylo jednotné pachtovné z celého předmětu pachtu 10.000 Kč ročně; tato okolnost, nehledíc k tomu, že nebyla v první stolici ani doznána ani jinak prokázána, nemůže býti rozhodnou při řešení tohoto sporu vzhledem k ustanovení §§ 1105 a 1108 obč. zák. Jinak nelze podle názoru soudu odvolacího právo § 1120 obč. zák. kupiteli poskytnuté omezovati jen na případy, kde kupitel nabude celé propachtované nemovitosti a upírati právo to kupiteli, který koupí jen části předmětu pachtu. Dlužno tu rozeznávati: jsou-li jednotlivé části předmětu pachtu celkem tak nedílnými nebo na sobě tak

závislými, že nelze jednotlivých částí bez druhých řádně užívatí, neb aspoň užívání jedné části bez druhé by bylo značně stíženo a z toho důvodu také kupitel mohl při náležité pozornosti souvislost nemovitostí těch při koupi poznati, nebude lze kupiteli přiznati právo na výpověď z pachtu ukoupené části. Dlužno však právo výpovědi podle § 1120 obč. zák. přiznati kupiteli, jsou-li předmětem pachtu nemovitosti, které prokazatelně mohou jednotlivě samostatně bez druhých býti obhospodařovány, anižby z toho, že pachtýř nemůže všech dohromady užívatí, vzcházela mu značná újma. Pouhé stížení hospodaření na nemovitostech ostatních zde rozhodovati nemůže a pachtýř může pouze žádati podle § 1120 obč. zák. náhradu újmy z toho vzcházející na propachtovateli. Zde zůstala otázka ta spornou a soud při svém názoru na věc se s otázkou tou vůbec nezabýval. Je třeba ve směru tom zjistiti jednak vůli stran při uzavírání smlouvy projevenou, jednak uvážiti vztahy nemovitostí, jež nejsou předmětem výpovědi k oněm, na něž se výpověď vztahuje, při čemž dlužno také přihlížeti k obsahu písemné smlouvy pachtovní, jež soudu prvé stolice nebyla vůbec předložena.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a uložil soudu druhé stolice, by o odvolání žalobce znovu jednal a rozhodl.

#### D ů v o d y:

Lze přisvědčiti názoru odvolacího soudu, že tu jde o poměr pachtovní, pro nějž neplatí předpisy zákona o ochraně nájemníků, kdyžť žalovaní v první stolici ani netvrdili, že jde o pachtovní smlouvu, týkající se provozování živnosti v najatých místnostech. Avšak nejvyšší soud nesdílí názor odvolacího soudu, že lze odepřítí kupiteli právo k výpovědi podle § 1120 obč. zák., když jednotlivé části předmětu pachtu jsou celkem tak nedílným, nebo na sobě tak závislým, že nelze jednotlivé části bez druhých řádně užívatí, neb aspoň užívání jedné části bez druhé by bylo značně stíženo, a z toho důvodu také kupitel mohl při náležité pozornosti souvislost nemovitostí těch při koupi poznati. Zákon v § 1120 obč. zák. nerozeznává, zda kupitel nabyt celé prodávané věci či jen její části a v jakém právním nebo hospodářském poměru tato část je k ostatní neprodané části pronajaté věci. Nelze proto ve příčině té do zákona vnášeti proti jeho doslovu onen rozdíl, nýbrž nutno přestati na názoru, že nabyvatel pronajaté věci, ať již byla pronajata samostatně nebo ve spojitosti s jinými věcmi, za všech okolností je oprávněn dáti nájemníkovi výpověď bez zřetele na ostatní obsah smlouvy tohoto s prodávaným a že nájemce předmětu později z části prodaného (pachtýř) musí po náležité výpovědi nového držitele prodané části tomuto ustoupiti, není-li jeho nájemní právo zapsáno do veřejné knihy. Ovšem platí vše to bez újmy jeho práva, žádati od prodávatele (pronajímatele) úplné zadostiučinění za utrpenou škodu a ušlý zisk. Ježto tedy právní názor, z něhož odvolací soud zrušil první rozsudek, neobstojí, je na něm, by sám o odvolání znovu rozhodl.