

jest věcí soudce exekuci povolujícího, by zkoumal, zda exekuční titul jest pravoplatný a zda uplynula lhůta k plnění (§ 7 ex. ř.). V projednáváném případě byl exekuční titul, totiž usnesení okresního soudu ze dne 21. února 1927 v čase exekuční žádosti pravoplatným, avšak lhůta k plnění dosud neuplynula, neboť usnesení rekursního soudu potvrzující usnesení okresního soudu bylo doručeno stěžovateli dne 14. dubna 1927 a proto teprve dnem 28. dubna 1927 končila lhůta k plnění. Prvý soud, povoliv žádanou exekuci již dne 25. dubna 1927, učinil tak neprávem, neboť povinné straně plynula lhůta k plnění až do 28. dubna 1927.

Ne j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Vymáhající věřitel navrhl exekuci na základě usnesení okresního soudu potvrzeného rekursním soudem, které bylo vydáno v řízení o svolení k výpovědi podle zákona o ochraně nájemníků a jímž podle § 5 první odstavec tohoto zákona povinné straně uložena náhrada útrat do 14 dní pod exekucí. Podle § 1 č. 6 ex. ř. jsou nařízení v nesporných věcech právních exekučním titulem, pokud podle předpisů pro ně platných mohou býti vykonána (§ 12 nesp. říz.). Podle § 12 druhý odstavec nesp. říz. nesmí, je-li stížnost podána, usnesení býti vykonáno. Stížností odkládá se tedy vykonatelnost napadeného usnesení až do jejího vyřízení. Že se tím odsune též počátek lhůty k plnění stanovené usnesením, není sice v nesporném řízení nikde vysloveno. Takové ustanovení jest však obsaženo v § 409 c. ř. s., který ve svém posledním odstavci předepisuje, že lhůta k plnění rozsudkem určená počíná teprve po dni jeho pravomoci. Tuto zásadu nelze použítí jen v řízení sporném; tím jest vyslovena všeobecná zásada platná pro všechna rozhodnutí, proti nimž jest opravný prostředek s účinkem odkládacím, tedy i v řízení mimosporném. Dokud odkládací účinek trvá, není dlužník povinen plniti a, když účinek ten pomine vyřízením opravného prostředku, má býti dlužníku zachována celá lhůta, by mohl svůj závazek splniti bez donucení. Že i náhrada útrat dlužníku uložena jest plněním, o němž platí tato zásada, nemůže býti pochybno. Jest tudíž přisvědčiti soudu druhé stolice, že lhůtu 14 dní, která byla povinné straně okresním soudem k náhradě útrat stanovena, jest počítati teprve ode dne, kdy jí bylo doručeno rozhodnutí rekursního soudu o její stížnosti. To se stalo 14. dubna 1927, takže lhůta končila teprve 28. dubna 1927. Exekuční návrh, podaný již 21. dubna 1927, jest tudíž předčasný a byl proto soudem druhé stolice právem zamítnut.

Čís. 7495.

K platnosti nájemní smlouvy s vnuceným správcem nemovitosti nevyžaduje se schválení exekučního soudu, byl-li nájem sjednán na obvyklou dobu, třebas se na byt vztahovala ochrana nájemců.

(Rozh. ze dne 11. listopadu 1927, R I 951/27.)

Proti žalobě majitelky domu o vyklizení bytu, ježto prý ho žalovaní obývají bezdůvodně, namítli žalovaní, že uzavřeli ohledně bytu nájemní smlouvu s vnuceným správcem domu žalobkyně. *Procesní soud* první stolice zjistiv, že tomu tak, žalobu zamítl. *Odvolační soud* zrušil napadený rozsudek a uložil prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, řízení doplnil a znovu rozhodl. *Důvody*: Jest především rozhodnouti otázku, zda vnucený správce jako takový byl oprávněn uzavřítí právoplatnou a závaznou nájemní smlouvu se žalovanými ohledně bytu v domě žalobkyně, jež vyklidil koncem prosince r. 1926 Josef L., poněvadž právě o tuto smlouvu žalovaní opírají právo v bytě bydlet. Vnucený správce není zákonným zmocněncem dlužníka, v tomto případě žalobkyně, nýbrž jest jen orgánem soudu, jehož působnost ustanovuje exekuční řád v § 109 a násl. Podle § 111 ex. ř. může vnucený správce ujednatí nájemní smlouvu na dobu v místě obvyklou a podle § 112 ex. ř. jest třeba správcí svolení exekučního soudu k těm opatřením, jež nenáleží k obyčejnému hospodaření, jakož i ke všem jiným zařízením zvláštní důležitosti; není-li nebezpečí v prodlení, budiž slyšen vymáhající věřitel, dlužník a správce dříve než se svolení dá a také než se pachtovní smlouva schválí. Není proto správným názor prvního soudu, že vnucený správce, uzavíraje nájemní smlouvu, jest všeobecně roven vlastníku domu, pronajímateli co do způsobilosti a oprávnění k uzavření smlouvy. Naopak v tomto sporném případě nutno uvážiti, za jakých okolností smlouva nájemní byla uzavřena, totiž, že v době, kdy byla uzavřena, platily a dosud platí předpisy zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., že výpověď podle těchto předpisů lze dáti jen z důvodů výslovně zákonem stanovených, a že proto smlouvu nájemní nemohl uzavřítí vnucený správce na dobu obvyklou ve smyslu ustanovení § 111 první odstavec ex. ř., nýbrž jen na dobu neurčitou. Dobou obvyklou lze rozuměti dobu výpovědní, tak, že lze nájemní smlouvu bez veškerého omezení výpovědí zrušiti. Tuto smlouvu správce se žalovanými lze však vypovědětí jen ze zákonných důvodů a proto právě vlastnice domu má značný zájem na tom, kdo jest nájemníkem, s kým smlouva nájemní byla uzavřena. Právě tyto poměry odůvodňují, že uzavření smlouvy nájemní za platnosti zákona o ochraně nájemníků jest zařízením zvláštní důležitosti a že proto třeba schválení soudu exekučního, by takováto smlouva byla platnou, tak jako jest třeba takovéto schválení k uzavření smlouvy pachtovní podle § 111 ex. ř. Za nynějších poměrů nájemních chráněných zákonem o ochraně nájemníků již ze samého zákona jde na jevo, že platnost smlouvy nájemní, již se žalovanými uzavřel vnucený správce, nutně vyhledává schválení soudu. Poněvadž toto schválení exekučního soudu vnucený správce si nevyžádal, nebyla smlouva řádně schválena a také interese před uzavřením smlouvy vyslyšení nebyli, jest smlouva se žalovanými uzavřená podle § 879 obč. zák. neplatnou.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a vrátil věc odvolacímu soudu, by o ní znovu rozhodl, nepřihlížeje k důvodu, z něhož zrušil rozsudek soudu první stolice.

D ů v o d y:

Nelze přisvědčiti mínění odvolacího soudu, že k platnosti nájemní smlouvy mezi žalovanými a vnuceným správcem bylo zapotřebí schválení exekučního soudu. Podle §§ 109, 111 a 112 ex. ř. jest vnucený správce zákonem zmocněn a nepotřebuje tudíž svolení soudu ke všem opatřením, jichž jest třeba, by nemovitosti bylo řádně a úspěšně hospodářsky užíváno, pokud opatření ta náležejí k obyčejnému hospodaření a nejsou zvláštní důležitosti. K těmto právním jednáním, které patří do samostatného oboru působnosti vnuceného správce, počítá zákon sám (§ 111 ex. ř.) výslovně sjednání nájemních smluv na dobu v místě obvyklou. Zde šlo o byt v obytném domě. Tento byt pronajmouti bylo úkolem obyčejného hospodaření, poněvadž pronajímání takového bytu je pravidelným způsobem jeho zužitkování. Pronajat byl byt na dobu obvyklou, když nebylo nic jiného ujednáno, než že se byt pronajímá za měsíční nájemné 100 Kč. Podle § 111 ex. ř. byl tudíž vnucený správce k smlouvě té oprávněn bez svolení exekučního soudu. Na tom nemůže nic měniti okolnost, že se na tento byt vztahuje zákon o ochraně nájemníků, touto okolností nestává se pronájem bytu opatřením, vymykajícím se z rámce obyčejného hospodaření ani opatřením zvláštní důležitosti. Neboť ani byty podléhající ochraně nájemníků nelze zužítkovati jinak než pronajmutím a pronájem není vzhledem k předpisu § 7 (2) zák. o ochr. náj. právně jinak možným než s obmezením vlastníkovy práva, byt vypovědět, jak zákonem jest stanoveno. Toto omezení nemohl by vyloučiti ani exekuční soud, ba ani vlastník sám, tak že jeho postavení není nepříznivějším než by bylo, kdyby byt sám pronajal. Kdyby neměl vlastník po zrušení vnucené správy býti omezen v dispozici s byty, které se uprázdnily za jejího trvání, musely by byty zůstatí buď nepronajaty, což by se zřejmě přičilo účelu vnucené správy, nebo nesměly by býti alespoň pronajímány na dobu přesahující tři měsíce (§ 2 (4) zák. o ochr. náj.), což při domech, které nejsou určeny pro přechodné ubytování cizinců, není dobou obvyklou a mohlo by rovněž snadno zmařiti úspěch vnucené správy. Osobní vztahy mezi vlastníkem domu a nájemcem bytu, s nímž vnucený správce smlouvu sjednává, případný nepřátelský poměr mezi nimi, nejsou rozhodující pro otázku, zda pronájem jest jen opatřením obyčejného hospodaření. Platnosti smlouvy není ani na závalu, že žalobkyně před zavedením vnucené správy pronajala sporný byt osobě jiné. Soud prvé stolice již poukázal správně v té příčině na rozhodnutí n. s. sb. čís. 1513. Žalobkyně mohla proti opatření vnuceného správce o pronájmu bytu žádati odpomoc u exekučního soudu podle § 114 druhý odstavec ex. ř. To též učinila, avšak bez úspěchu, ježto její námitky byly exekučním soudem pravoplatně zamítnuty. Nájemní smlouva, na jejímž základě žalovaní sporného bytu užívají, jest tudíž platná. V důsledku toho nezáleží na tom, zda se do bytu přestěhovali se svolením žalobkyně, čili nic.