

poměr Gustava L-a a žalovaných nespadal, jak svrchu doličeno, pod § 6 (1), na nějž žalované poukazují, a ustanovením §§ 30 a 31 (1) čís. 5 zák. o ochr. náj. byl nájemní poměr žalovaných vůbec z ochrany cit. zákona vyjmut. Byly-li žalované novými nájemnicemi, jejichž nájemní smlouva ze dne 22. prosince 1925 nebyla pod záštitou zákona, byla pod jeho záštitou tím méně smlouva ze dne 29. září 1928 uzavřená těmiž žalovanými na další dva roky do konce roku 1930, v níž bylo ujednáno opětovně vyšší nájemné (§§ 30 a 31 (1) čís. 4 zák. čís. 44/28). Nájemní poměr žalovaných k žalobcům, ujednaný smlouvami ze dne 22. prosince 1925 a ze dne 29. září 1928, nebyl tedy již chráněn zákonem o ochraně nájemníků, nýbrž řídil se předpisy §§ 1090 až 1121 obč. zák. a §§ 560 až 575 c. ř. s. Byli proto žalobci oprávněni, jelikož podle smlouvy ze dne 29. září 1928 nájemní poměr končil dnem 31. prosince 1930, učiniti dne 22. října 1930 po rozumu § 567 c. ř. s. návrh, by bylo přikázáno žalovaným, by se z najatého hotelu »Zlatý štít« vystěhovaly do 31. prosince 1930. Námitky vznesené žalovanými proti tomuto příkazu z důvodu, že nájemní poměr podléhá záštitě zákona o ochraně nájemníků, nejsou, jak svrchu doličeno, právně opodstatněné a proto posoudil odvolací soud případ po právní stránce (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) správně, zachovav příkaz k vyklizení v platnosti a v účinnosti.

Čís. 10944.

Mimosoudní výpověď z nájmu, jež byla dána za platnosti zákona na ochranu nájemců, jest přípustná, má-li její účinnost nastati v době, kdy nyní (v době výpovědi) platný zákon o ochraně nájemců nemá již platiti. Případné napotomní prodloužení ochrany nájemců lze uplatňovati žalobou podle § 35 ex. ř.

(Rozh. ze dne 3. září 1931, Rv I 1331/31.)

Žalovaný najal roku 1919 od žalobce nemovitost na šest let, do konce roku 1925, za roční činži. Roku 1925 byla smlouva prodloužena až do konce roku 1931 s tím, že, nevypoví-li žádná strana písemně smlouvu nejpozději rok před skončením nájemní doby, do 31. prosince 1930, ke dni 31. prosince 1931, jest smlouvu pokládati za prodlouženou na další tři roky. Žalobce vypověděl dne 30. prosince 1930 písemně smlouvu. Žalovaný namítl proti výpovědi, že nájemní poměr podléhá zákonu na ochranu nájemců a že podle § 2 (1) a (3) zák. na ochr. náj. platí smlouva po dobu platnosti zákona za uzavřenou na neurčitou dobu. Procesní soud první stolice ponechal výpověď v platnosti. Důvody: Námitky žalovaného, že na nájemní poměr, o nějž tu jde, jest použití zákona na ochranu nájemců, jest řešiti v souvislosti s tvrzením žalobce, že byl k výpovědi donucen tím, že platnost zákona na ochranu nájemců končí právě v den uplynutí smluvní doby. Sporná nájemní smlouva byla původně ujednána dne 21. listopadu 1919, tedy před 3. květnem 1920, na určitý čas, dne 17. srpna 1925, tedy po 3. květnu 1920 byla v některých bodech pozměněna a zároveň prodloužena až do 31. prosince 1931. Jest správné, že podle § 2 (3) zák. na ochr. náj. tuto

nájemní smlouvu, uzavřenou na určitou dobu, jest po dobu platnosti zákona na ochranu nájemců pokládati za uzavřenou na neurčitou dobu. Účinnost nyní platného zákona na ochranu nájemců ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. v doslovu zákona ze dne 27. března 1930, čís. 30 sb. z. a n. a zákona ze dne 26. listopadu 1930, čís. 166 sb. z. a n. končí podle čl. I § 1 posléz jmenovaného zákona dne 31. prosince 1931. Není zákona na ochranu nájemců, jenž by se vztahoval na nájemní smlouvy, jichž smluvní doba končí teprve po 31. prosince 1931 a nájemní smlouva, o niž tu jde, končí právě 31. prosince 1931. Nyní platný zákon na ochranu nájemců nemůže brániti pronajímateli, by pro dobu, jež nespadá v účinnost nynějšího zákona, nedal podle § 1114 obč. zák. výpověď, jejíž účinnost nastane v projednávaném případě teprve dne 1. ledna 1932, kdy platný zákon na ochranu nájemců nebude již účinným. Pronajímateli, jenž musí počítati s možností, že nájemní smlouva po skončení účinnosti nyní platného zákona na ochranu nájemců nebude již chráněna, nelze zbraňovati, by se již nyní za platnosti zákona na ochranu nájemců — jenž se vůbec nevztahuje na obnovení jeho nájemní smlouvy, ježto toto obnovení nenastane za platnosti zákona na ochranu nájemců — nechránil výpovědi podle § 1114 obč. zák. před tím, by nastalo mlčky obnovení nájemní smlouvy na další tři léta. Jinak by se nájemní smlouva obnovila proti jeho vůli na další tři roky, i kdyby ochrana nájemců po uplynutí nyní platného zákona na ochranu nájemců vůbec přestala nebo se aspoň nevztahovala na sporný nájemní poměr, čímž by utrpěl škodu na svých právech. Bude-li však v budoucnu vydán zákon, jenž prodlouží ochranu sporného nájemního poměru, může se žalovaný po případě brániti buď proti vyklizovací žalobě námitkou ochrany nájemců anebo, bude-li písemné výpovědi, o niž tu jde, přiznána vlastnost exekučního titulu ve smyslu § 1 čís. 18 ex. ř., žalobou podle § 35 ex. ř. Proti výpovědi nemůže se však prozatím brániti odvoláváním se na ochranu nájemců. Ježto se nyní platný zákon na ochranu nájemců nevztahuje na obnovení nájemního poměru, jež spadá již mimo jeho působnost, jest výpověď podle smlouvy (§ 1114 obč. zák., § 560 čís. 1 c. ř. s.) přípustná bez svolení soudu a bylo ji proto uznati za účinnou (srv. rozh. sb. n. s. čís. 8482). O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Spornou otázku, zda jest přípustná mimosoudní výpověď z nájemního poměru s hlediska zákona na ochranu nájemců, soud prvé stolice správně zodpověděl z právních důvodů zastávaných v rozhodnutí čís. sb. 8482, kteréžto právní důvody bere i odvolací soud za základ svého rozhodnutí a na něž poukazuje s tím, že nebylo třeba, prohlásiti výpověď za účinnou jen podmíněně, ježto žalovaný, bude-li prodloužena účinnost nyní platného zákona na ochranu nájemců na dobu po 31. prosinci 1931 bude chráněn námitkami podle § 35 ex. ř.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Napadený rozsudek není, jak mu dovolání vytýká, po právní stránce pochybený (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Jak nižší soudy k tomu správně pouká-

zaly, jde v projednávaném sporu o výpověď, která podle nájemní smlouvy byla nutná, by bylo zabráněno obnovení nájmu, a to pro dobu po platnosti nynějšího zákona o ochraně nájemníků, takže účinnost výpovědi měla nastati až po této době. Z toho právem nižší soudy na základě ustanovení § 2 zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., zachovaného v platnosti zákonem ze dne 27. března 1930, čís. 30 sb. z. a n. a zákonem ze dne 26. listopadu 1930, čís. 166 sb. z. a n., a na základě úvah v rozsudku prvního soudu uvede-
ných usoudily, že výpověď, o kterou jde, i když byla dána za účinnosti zákona o ochraně nájemníků a to mimořádně, to jest bez svolení soudu, jest přípustná a právem výpověď tu, ana proti ní jiná námitka, než že mimosoudní výpověď za účinnosti zákona o ochraně nájemníků není možná, pokud se týče přípustná nebyla vznesena, uznaly za účinnou. Vývody dovolatelovy tomu odporující nejsou opodstatněné a odkazuje se, co se bližšího odůvodnění onoho názoru týče, na zevrubné, stavu věci a zákonu odpovídající důvody rozsudků nižších soudů, zejména rozsudku prvního soudu (srovnej též rozhodnutí sb. n. s. čís. 8482). Nelze dovolateli přisvědčiti ani v tom, že, bude-li ochrana nájemníků prodloužena, nebude míti možnost brániti se proti exekuci na základě výpovědi žalobou podle § 35 ex. ř., an domáhá se omezení účinnosti výpovědí pro případ, že ochrana nájemníků prodloužena nebude. Prodloužení ochrany nájemníků bylo by skutečností exekuční titul (nárok z něho plynoucí), zde nárok na vyklizení stavící, po případě rušící, takže by dovolatel měl možnost obrany proti exekuci a to i žalobou podle § 35 ex. ř. (viz též rozhodnutí sb. n. s. čís. 2465).

Čís. 10945.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

Slovem »opuštění bytu« nemíní se v § 6 jen opuštění úmyslné; nezáleží na tom, zda se opuštění stalo s úmyslem byt trvale opustiti či jen dočasně bez toho úmyslu.

Lhostejno, zda měl nájemník úmysl přivést svým odchodem rodinu do nesnázi, zda ji chtěl připraviti o byt.

Pod slova »opuštění společné domácnosti« jest podřaditi i dobrovolný trvalý odchod hlavy rodiny (matky), jenž se stal následkem uzavření sňatku a povinného tím přestěhování se hlavy rodiny do domácnosti nového manžela.

Slovy »rodinou« a »příslušníci rodiny« jest rozuměti užší kruh příslušníků rodiny závislých hospodářsky na hlavě rodiny, jmenovitě osoby, o jichž výživu i o byt jest hlava rodiny povinna pečovati podle zákona.

(Rozh. ze dne 3. září 1931, Rv I 1502/31.)

Majitelkám domu byla na základě právoplatného soudního svolení k výpovědi povolena exekuce vyklizením krámu, jež měla v nájmu Antonie K-ová, která se vystěhovala do Ameriky za svým manželem. S An-