

Čís. 1983.

**Zákon ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., o ochraně nájemců.
Ustanovení § 32 nevztahuje se na pekárnu, jež podléhá zákonu o ochraně
nájemců, třeba byla vystavěna teprve po 27. lednu 1917.**

(Rozh. ze dne 7. listopadu 1922, Rv II 499/22.)

Protivýpovědi, dané bez svolení soudu z pekárny, vystavěné roku 1919, vznesl vypovězený námitky, jež procesní soud první stolice zamítl a ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky nižších soudů i s předchozím řízením pro zmatečnost a odmítl výpověď i námitky.

Důvody:

Žalobce opírá výpověď o okolnost, že se na pekárnu, již ve své zahradě v roce 1919 vystavěl, nevztahuje zákon o ochraně nájemců ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. (§ 32) a tvrdí teprve v dovolání, že jest pekárna ve zvláštním domě, v zahradě vystavěném. Na tuto okolnost nelze vzít zřetele, jelikož, nebyvši v první stolici přednesena, jest nepřípustnou novotou (§§ 482 a 513 c. ř. s.). Pokud jde o tvrzení, že na onu pekárnu nelze použití zákona o ochraně nájemců, tu se sice nižší soudy výslovně touto otázkou nezabývaly, přes to však lze z důvodu jejich souditi, že žalobcův názor sdílely. Avšak žalobcova názoru sdíletí nelze. Ustanovení toto, jež v první řadě, podobně jako veškerá předcházející, týkající se ochrany nájemců, má za účel, aby nájemce bytu chránilo před svévolným vypovídáním z bytu se strany majitele domu, bylo teprve později rozšířeno i na jiné místnosti v nájmu nebo podnájmu (§ 31 cit. zák.). Zmíněnému ustanovení § 32 zákona jest rozuměti tak, že má na mysli domy, jež byly vystavěny na základě povolení ku stavbě z doby po 27. lednu 1917, tedy zajisté domy s byty a nikoliv jen samostatnou pekárnu, jako v tomto případě. Byloť úmyslem tohoto ustanovení výhodami, nanejvýš umožněním volného nakládání s byty atd., vzpružení stavebního ruchu a tak nouzi bytové, pokud možno, rychle odpomoci. Za takovou stavbu, jež by vyhovovala tomuto úmyslu zákonodárce, nelze ovšem považovati stavbu pekárny a nemůže býti ani tato vyňata z dosahu zákona o ochraně nájemců, jak činí žalobce. Jelikož pak o otázce, zda se výpověď připouští, a o všech otázkách s tím souvisejících rozhoduje dle § 4 cit. zák. příslušný soud výhradně v nesporném řízení — nelze vznést námitky proti výpovědi a sporné řízení dle § 571 a násl. c. ř. s. jest vzhledem k ustanovení § 4 poslední odstavce zákona o ochraně nájemců vyloučeno — jest řízení sporné o námitkách proti výpovědi dle § 477 čís. 6 c. ř. s. zmatečné a bylo z moci úřední rozsudky s předchozím řízením z tohoto důvodu zrušiti a výpověď s námitkami odmítnouti.