

daření na nemovitosti, kterou navrhovatel spravuje, poukázal správně k tomu, že navrhovatel ani netvrdí, že mu odpůrkyně do ni rušivě zasahuje, a není tudíž ohrožení tohoto jeho nároku ani tvrzeno. Pro ohrožení osob není žádané prozatimní opatření přípustné a pro ohrožení hospodaření neuvádí žadatel skutečností, které by je podle § 381 ex. ř. ospravedlňovaly. Pouhá přítomnost odpůrkyně Veroniky M-ové na spravovaném hospodářství není takovým předpokladem.

### Čís. 10084.

**Každá z několika soudních výpovědí téže místnosti individualisovaných datem, jest samostatným žalobním důvodem a nejde o rozsouzenou věc, byla-li po právoplatném zrušení jedné z nich podána druhá.**

**Nepodání opravného prostředku proti rozsudku, jímž soudní výpověď byla prohlášena za bezúčinnou, není o sobě uznáním ani doznáním, že sporný pronájem spadá pod ochranu nájemců, a nemůže ani býti považováno za mlčky projevené vzdání se práva na výpověď, plynoucího ze smlouvy.**

**Nelze použití předpisů na ochranu nájemníků, zavázal-li se bývalý majitel domu při prodeji, že dům, v němž si najal od kupitele místnosti, vyklidí v případě bourání.**

**Oprava stěhovací lhůty za řízení na soudě první stolice o výpovědi z nájmu jest přípustnou.**

**Jde o nájemní smlouvu na neurčitou dobu, najaty-li místnosti na dobu, než si opatří nájemce místnosti jiné, nejdéle však do doby, kdy pronajímatel započne s bouráním domu.**

(Rozh. ze dne 9. srpna 1930, Rv II 557/30).

Firma B. koupila v listopadu 1924 od družstva dům, v němž družstvo mělo obchodní místnosti, při čemž byla s družstvem uzavřena nájemní smlouva, již byly družstvu pronajaty obchodní místnosti na dobu, než si družstvo opatří místnosti jiné, nejdéle však do doby, než firma B. započne s bouráním domu. Firma B., hodlajíc započít s bouráním domu, dala družstvu soudní výpověď, již bylo družstvu uloženo, by vyklidilo obchodní místnosti ke dni 30. června 1930 a odevzdalo je firmě B. Vy-povězené družstvo namítlo proti výpovědi: 1. Obchodní místnosti byly mu dány do nájmu smlouvou ze dne 5./11. listopadu 1924 na dobu, až žalující firma počne s bouráním domu, takže jde o nájemní poměr podléhající zákonu na ochranu nájemníků a proto jest soudní výpověď podle § 561 c. ř. s. nepřipustná. 2. Jde o dva různé obchody, z nichž jeden má jen jednu místnost, druhý dvě místnosti. 3. Žalované družstvo se nikdy nevzdalo dobrodiní zákona na ochranu nájemníků, což by ostatně bylo neplatné. Žalující strana prý výslovně uznala, že pro místnosti platí ochrana nájemníků. 4. Podle vlastního tvrzení žalující strany má nájem končiti v okamžiku, kdy žalobkyně počne s bouráním domu. Proto není výpověď přípustná. Ostatně žalující firma s bouráním domu

dosud nepočala a v dozírné době tak ani učiniti nemůže a lhůta jí udaná jest zcela libovolná, což vyplývá i z toho, že opětne již oznámila 7. a 8. února 1929 a 31. ledna 1930, že počne s bouráním domu, vždy v jiné lhůtě, ale dosud tak neučinila. 5. Žalující firma dala již dvakráte z téhož důvodu mimosoudní výpověď, z níž první byla právoplatně zrušena rozsudkem ze dne 27. února 1929 č. j. C XIII 354/29, jímž bylo zjištěno, že místnosti podléhají zákonu na ochranu nájemníků. O druhé výpovědi jest řízení dosud v běhu a rovněž i řízení zahájené o příkazu žalobkyně k vyklizení a k odevzdání místností podle § 576 c. ř. s. 6. Podle stanoviska žalobkyně ve sporu C XIII 576/30 skončil se nájemní poměr již dnem 31. března 1930 a proto žalobkyně nemůže dáti novou výpověď.

7. Výpověď odporuje nařízení vlády čís. 173 z roku 1924 sb. z. a n., ježto se jí žalovanému družstvu ukládá, vykliditi místnosti do 12. hodiny polední dne 30. června 1930. Firma B. doplnila po té stěhovací lhůtu v tom směru, že žalované družstvo jest povinno najatý předmět pod exekucí odevzdati do 14. července 1930 12 hod. pol. *Procesní soud* první s t o l i c e výpověď zrušil. *Důvody* : Jest nesporné, že družstvo užívá místností podle smlouvy ze dne 5./11. listopadu 1924, a tímto ujednáním jest jasně prokázáno, že jde o poměr nájemní. Byly jím sice žalujícímu družstvu obchodní místnosti původně ponechány až do 30. června 1925 bezplatně, avšak po tomto dni, ježto si družstvo nemohlo opatřiti jiné místnosti, dány do nájmu za měsíční nájemné 350 Kč na tu dobu, než si družstvo opatří jiné místnosti, nejdéle však do doby, až firma B. započne s bouráním domu. Další otázkou je, zda tato nájemní smlouva podléhá zákonu na ochranu nájemníků, čili nic (§ 2 odst. (3) zák. čís. 44 z r. 1928 sb. z. a n. ponechaný v platnosti zákonem čís. 30 z roku 1930 sb. z. a n.). Žalující firma koupila od žalovaného družstva dům, v němž jsou sporné místnosti, kupní smlouvou ze dne 13./17. listopadu 1924 a, ačkoliv shora zmíněná nájemní smlouva předchází časově o několik dní této kupní smlouvě, byla stranami označena jako dodatek ke kupní smlouvě. Z toho jest patrné, že vůlí stran bylo řešiti prodej domu s nájmem místností společně jako jediný celek, takže nájemní smlouva ze dne 5./11. listopadu 1924 není smlouvou samostatnou, nýbrž vedlejší úmluvou tvořící podstatnou část hlavní smlouvy kupní. Proto také závazky stran z nájemní smlouvy tvoří jediný celek s jejich závazky ze smlouvy kupní a obě strany musí je splniti stejně jako ostatní povinnosti z jednotné smlouvy. Strana žalující kupující od žalovaného družstva jeho dům, učinila tak zřejmě předpokládajíc, že jí prodávající družstvo vyklidí obchodní místnosti mu přenechané (do nájmu dané), nejdéle do doby, až počne s bouráním domu. Proto se žalované družstvo, které tento závazek na sebe převzalo, nemůže dovolávati zákona na ochranu nájemníků, ježto by tím proti dobrým mravům obešlo své závazky z kupní smlouvy. Věc proto patří na pořad práva, aniž bylo třeba zabývati se dalšími tvrzeními žalující strany, že se žalované družstvo výslovně vzdalo ochrany nájemníků, jež prý nad to nemá platnosti pro sporný nájemní poměr i proto, že jde o nájem šesti obchodních místností. Přes to však jest soudní výpověď žalující strany nepřipustná. Z nájemní smlouvy ze

dne 5. (11.) listopadu 1924 jest jasno, že nájemní poměr má potrvati v platnosti nejdéle do doby, až firma B. počne s bouráním domu. Jde o nájemní smlouvu s doložením času, neboť oběma smluvním stranám bylo při dojednání smlouvy jisto, že dojde na zbourání domu, nejisto pouze, kdy se tak stane (*Dies certus an, incertus quando*). Nájemní smlouva pomine tedy vypršením času, aniž bylo třeba předchozí výpovědi, která jest podle § 1116 obč. zák. nutná a podle § 560 c. ř. s. a úsudkem z opaku § 567 c. ř. s. přípustná jen u nájemních smluv, při nichž doba nájmu nebyla ani výslovně ani mlčky stanovena, takže jest výpovědi třeba, by smlouva nebyla mlčky obnovena. U nájemních smluv na určitou dobu dává § 567 c. ř. s. pronajímateli právo, by dal nájemníku soudně přikázati, by najatý předmět v ustanovený čas pod uvarováním exekuce odevzdal. Tohoto práva žalující firma také použila ve sporu C XIII 576/30, nepřisluší jí však právo, by vedle toho dala žalovanému družstvu také soudní výpověď. **O d v o l a c í s o u d** ponechal soudní výpověď v platnosti. **D ů v o d y:** Správně zjišťuje první soud, že smlouva o užívání sporných místností se žalovaným družstvem byla sjednána při ujednání smlouvy kupní jako její součást, že jest smlouvou nájemní, ustanovujíc, jak zřejmo ze smluvního dodatku, jednak předmět nájmu, jednak měsíční nájemné, jež se výslovně jako takové uvádí. Ohledně doby nájemní praví dodatek ke smlouvě, jak z něho zřejmo, že se najímají sporné místnosti na dobu, než si družstvo opatří jiné místnosti, nejdéle však do doby, kdy žalující firma započne s bouráním domu. Z tohoto doslovu mylně vyvozuje první soud, že jde o určitou dobu nájemní, a mylně v tom směru hodnotí obsah úmluvy. Naopak z doslovu smlouvy plyne, že jde o dobu neurčitou, tedy o smlouvu nájemní, jež může býti vypovězena, kdyby žalované družstvo svůj závazek, jakž zřejmě bylo úmyslem stran, o opatření si jiných místností nesplnilo, a užívané místnosti vykliditi nehodlalo. Pokud se týče otázky ochrany nájemníků, již z toho, že smlouva o užívání sporných místností byla uzavřena při prodeji domu vypovídaným družstvem samotným, jest zřejmo, že bylo vůlí stran vyloučiti ochranu nájemníků, což při prodeji domu bylo také přípustné, takže správně první soud po stránce právní posoudil věc, vyvodiv, že sporné místnosti nepodléhají ochraně nájemníků, poněvadž odvolávání se na tuto ochranu bylo by obejitím závazku k vyklizení prodaných místností stranou žalovanou jako prodávatelkou. Nepodléhají-li však místnosti, jež mají býti vyklizeny, ochraně nájemců a není-li doba nájemní, jak již dovoděno, dobou určitě stanovenou, právem mohla žalující firma dáti straně žalované soudní výpověď, takže neposoudil první soud správně věc po stránce právní, vysloviv, že výpověď přípustnou nebyla, nýbrž že mohlo býti žádáno jen o příkaz k odevzdání podle § 567 c. ř. s. Odvolání jest proto odůvodněno, námitky proti soudní výpovědi neobstojí a výpověď se lhůtou k vyklizení ke dni 14. července 1930, tedy se lhůtou 1/4letní, jako lhůtou stěhovacím řádem stanovenou, právem zachována v platnosti, jak žalobkyní změněnou prosbou žalobní žádáno.

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

## D ů v o d y:

Nebylo zapotřebí důkazu korespondencí, spisy C XIII 354/29 a výslechem stran o tom, zda žalobkyně uznala, že pro sporné místnosti platí ochrana nájemníků, a zda již asi před rokem bylo zjištěno rozsudkem C XIII 354/29, že pro sporné místnosti platí ochrana nájemníků, zda žalobkyně uznala tento rozsudek a nechala ho vejíti v právní moc. Okolnosti tyto jsou pro rozhodnutí rozepře nezávažné a nelze proto podle § 275 první odstavec c. ř. s. prováděti o nich důkazy. Proto nezávažné, že nejde o věc právoplatně rozsouzenou, ježto každá soudní výpověď jest individualisována svým datem a jest tudíž samostatným důvodem žalobním, že nepodání opravného prostředku proti rozsudku, jímž soudní výpověď jest prohlášena za bezúčinnou, není samo o sobě uznáním ani doznáním, že sporný pronájem spadal pod ochranu nájemníků, a nemůže také býti považováno za mlčky (§ 863 obč. zák.) projevené vzdání se práv plynoucích žalobkyni z dodatku ke kupní smlouvě. Právem se neobíraly soudy nižších stolic dovolatelovými námitkami, zda sporné místnosti podléhají podle jejich počtu a sestavení ochraně nájemníků, a zdali žalobkyně dosud nezačala s bouráním domu, což by prý podle smlouvy bylo předpokladem každého jednání o vyklizení, a není řízení neúplné proto, že v této příčině neprovedly dovolatelem postrádané důkazy. Námitkou nezapočetí s bouráním vyvolává dovolatel bludný kruh. Zajisté dostal výpověď, by mohlo býti bouráno. Nemohlo mu přece býti bouráno nad hlavou. Když odvolací soud výkladem smlouvy (§ 914 obč. zák.) správně usoudil, — v souhlasu s rozhodováním tohoto nejvyššího soudu sb. čís. 7406 — že předpisu na ochranu nájemníků nemůže použití, když se dovolatel jako bývalý majitel domu zavázal při prodeji, že dům v případě bourání vyklidí, nebylo mu zapotřebí, by zjišťoval počet a sestavení nájemních místností, neboť jest to otázka pro rozhodnutí rozepře nezávažná. Žalobkyně opravila stěhovací lhůtu ještě za řízení na soudě první stolice, což jest přípustné i s hlediska ustanovení § 405 c. ř. s., nehledíc ani k tomu, že stěhovací lhůta byla určena již tím, že byla dána dne 8. dubna 1930 čtvrtletní výpověď, což podle § 5 nařízení čís. 173/1924 znamená, že žalovaný musí a může býti exekucí donucen najatý předmět vykliditi do 14. července 1930 ve 12 hodin v poledne. Tak rozhodl již nejvyšší soud pod čís. sb. 6866. Není tedy uplatněný dovolací důvod čís. 2 § 503 c. ř. s. v žádném směru opodstatněn. Pokud jde o dovolací důvod čís. 4 § 503 c. ř. s., který ovšem je jenom potud prováděn po zákonu, pokud dovolatel nevybočuje svými vývody z rámce včasně podaných námitek (§ 571 první odstavec c. ř. s. opakem třetímu odstavci téhož ustanovení) a z rámce odvolacích zjištění — nejsou dovolacími vývody vyvráceny správné, věci i zákonu vyhovující a s ustáleným rozhodováním tohoto nejvyššího soudu se srovnávající důvody napadeného rozsudku, postačí tedy, bude-li dovolatel se svými vývody poukázán k řečeným důvodům.