

Čís. 116.

Zrušení nájemní smlouvy z některé z příčin § 1118 obč. zák. lze se domáhat nejen žalobou, ale i výpovědí. V tomto případě není pronájemce vázán na výpovědní lhůty v § 560 c. ř. s. uvedené.

Přípustnost předčasného zrušení nájemní smlouvy výpovědí uplatňovaného řídí se podle doby, kdy byla výpověď dána; § 406 c. ř. s. zde užití nelze.

(Rozhodnutí ze dne 1. dubna 1919, Rv I 192/19.)

Soudní výpověď ze dne 8. ledna 1919 dána byla nájemkyni výpověď z bytu o jednom pokoji s kuchyní k 1. únoru 1919 z té příčiny, že v něm přechovává lehké ženštiny, čímž se budí v domě pohoršení. Vypovězená popřela tuto okolnost a namítla, že výpověď neodpovídá stěhovacímu řádu pro Prahu a okolí. — Prv ý s o u d (okresní soud pro Dolní Nové Město v Praze) zrušil výpověď, vzav sice za prokázáno, že vypovězená měla u sebe jako podnájemnice lehké ženštiny, což by ospravedlňovalo výpověď podle § 7 č. 3 min. nař. ze dne 17. prosince 1918 č. 83 Sb. z. a nař., máje však za to, že výpověď neodpovídá ustanovení Pražského stěhovacího řádu, dle něhož mohla vzhledem k tomu, že mimořádná lhůta výpovědní mezi stranami nebyla smluvena, dána býti výpověď jen o termínech v řadě označených na čtvrt roku napřed, což se nestalo. — Od v o l a c í s o u d (zemský soud v Praze) uznal výpověď za účinnou z těchto úvah: Prvý soud bezvadně zjistil, že žalovaná přechovává ve svém bytě jako podnájemnice lehké ženštiny (prostitutky) a že si stěžovali nájemníci téhož poschodí, že se žalovanou téhož záchodu užívají, aby k něčemu nepřišli, k čemuž podotknouti jest, že dle výpovědi domovnice byla jedna z těch podnájemnic žalované v nemocnici jako nakažená. Přechovávání prostitutek jest beze vší pochyby značně škodlivým zneužíváním bytu po rozumu § 1118 obč. zák., jenž nikterak nevyžaduje, aby zneužíváním děla se na objektu škoda hmotná, nýbrž stačí i každá ujma ideálního, zvláště však mravního rázu, zvláště vše, co dobrou pověst domu poškozuje a tím jej znehodnocuje; neboť taková mravní ujma může majiteli domu působiti ještě větší hmotnou škodu, než fysické poškození bytu neb domu, a nemůže od něho býti žádáno, by takové poškozování zájmů svých trpěl po výpovědní lhůtu, k čemuž by byl odsouzen, kdyby neměl možnost, nájemní poměr ihned zrušiti, jak to právě § 1118 obč. zák. dovoluje. Jest jen otázka, vadí-li to, když domácí místo žaloby, uplatňující zrušení nájemního poměru, z uvedeného důvodu podal výpověď. Odpověď musí býti záporná. O tom není ani v praxi ani v literatuře pochyby. (Srv. Neumann, str. 1597.) Výpověď není nic jiného, nežli žaloba, jak to § 571 odst. 2. c. ř. s. výslovně uznává, k čemuž motivy (u § 560) dobře podotýkají, že jest o to péči míti, by při ústním jednání všecek rozdíl mezi výpovědí a žalobou odstraněn byl. Dokonce § 7 č. 4 nař. o ochr. nájem. uznává nyní výslovně možnost výpovědi z důvodů § 1118 obč. zák., čímž ovšem nikterak není řečeno, že tím bylo předpisu tomuto derogováno potud, že by nemohla býti více podána žaloba na zrušení nájemního poměru, nýbrž musila býti podána výpověď, naopak ustanovení

to (§ 7 č. 4 nař.) samo možnost žaloby výslovně potvrzuje: »lze-li podle § 1118 obč. zák. žádati zrušení smlouvy bez výpovědi,« lze to tedy posud. Namítá se jen další otázka, zdali, když domácí nastoupil cestu výpovědi, jest také povinen dodržeti lhůtu výpovědní v § 560 c. ř. s. stanovené, tedy dle č. 2 téhož § lhůtu stěhovacího řádu pro Prahu a měla-li tedy přítomná výpověď dána býti k termínu květnovému 1919. I tuto otázku dlužno zodpověděti záporně. § 560 c. ř. s. předpisuje výpovědní lhůtu tam uvedené toliko pro případ, že výpovědi jest dle předpisu občanského zákona třeba, by zamezeno bylo automatickému obnovení smlouvy nájemní (§ 1114, 1115 obč. zák.) aneb docíleno bylo její zrušení (§ 1116 obč. zák.). O takový případ zde však nejde, zrušujícím důvodem není zde výpověď (§ 1116), nýbrž škodlivé užívání a na tom se zakládající žádost pronájemce (§ 1118 obč. z.). § 560 c. ř. s. vylučuje tedy ze sféry své působnosti zcela jasně případ § 1118 obč. zák. Kdo podává výpověď z tohoto důvodu, není na termíny řádu výpovědního vázán. To souhlasí nejen s tím, že takový může dle hořejšího místo výpovědi podati žalobu na zrušení nájemního poměru, nýbrž i s tím, že takový má také nárok na to, by poškození jeho zájmů ihned přestalo a nebylo kontinuováno ani po výpovědní lhůtu, ježto takové, byť i jen dočasné kontinuování mohlo by pro něho míti nedohledné následky. Nepodal-li žalobce v daném případě žalobu z § 1118 obč. zák., nýbrž výpověď k 1. únoru 1919, naložil se žalovanou milosrdněji, nežli jak dle zákona s ní naložiti mohl; neboť na žalobu nebyla by jí udělena ani lhůta do 1. února 1919, jak z předpisů §§ 574 a 573 c. ř. s. jde, ježto zrušení poměru nastalo žádostí žalobcovou (§ 1118 obč. z.) k tomu směřující a tedy, nestal-li se projev v tom smyslu dříve mimosoudně, nejpozději žalobou, dnem jejíhož podání uplynula tedy nájemní doba. Nemá tedy z toho důvodu žalovaná újmy, že podána výpověď místo žaloby na zrušení. Sumou má se tedy věc takto: Žalobce podal výpověď z důvodu § 7 č. 4 nař. o ochr. nájem., tedy výpověď, která na lhůtu § 560 c. ř. s. není vázána, a uvedený důvod prokázal. Bylo tedy změnou naříkaného rozsudku výpověď uznati za účinnou a naříditi, by vyklizení dle § 573 c. ř. s. stalo se ihned.

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

D ů v o d y:

Zjištěno jest soudy nižších stolic, že žalovaná měla ve svém bytě za podnájemnice lehké ženštiny. Že tuto okolnost pokládati sluší za důvod pro předčasné zrušení smlouvy nájemní podle § 1118 obč. zák., soud odvolací případně odůvodnil, aniž odůvodnění dotyčné vyvráceno jest vývody spisu dovolacího. Soud odvolací rovněž správně odůvodnil, že k soudnímu uplatnění důvodu § 1118 obč. zák. nebylo na straně majitele domu třeba žaloby, nýbrž, že přípustna byla i výpověď, jakož i, že nebylo třeba výpovědi se lhůtou řádnou ve smyslu § 560 c. ř. s., nýbrž že stačila výpověď ke dni 1. února 1919. V § 1118, zařazeném v obecném zákoníku občanském pod marginální rubrikou výpovědi jako třetího způsobu zrušení smlouvy nájemní, není totiž uvedeno, jakým způsobem zrušení toto uplatňovati jest před soudem. V § 7 č. 4 min. nař. ze dne 17. prosince 1918 č. 83 Sb. z. a nař. jest ovšem uveden § 1118 obč. zák., ale dovolatelka mylně z toho dovozuje, že podle tohoto § 7 přípustna

jest v případě § 1118 obč. zák. toliko výpověď s řádnou lhůtou výpovědní. Min. nařízením právě uvedeným není § 1118 obč. zák. nikterak změněn. Poněvadž pak žalobce podle tohoto § 1118, obsahujícího ustanovení ve prospěch pronájemců, oprávněn byl zrušiti smlouvu nájemní předčasně, tudíž bez jakékoliv lhůty výpovědní, nebyl povinen, poskytnouti žalované své nájemnici řádnou výpovědní lhůtu dle § 560 c. ř. s. a bylo jen k jejímu vlastnímu prospěchu, když ji povolil lhůtu do 1. února 1919 k vyklizení a odevzdání najatého bytu, takže žalovaná nemůže z toho vyvozovati důvod ke stížnosti. Že žalovaná, jak tvrdí v dovolacím spise a jak též přednesla při ústním přelíčení v první stolici, propustila své podnájemnice dne 24. ledna 1919, není zjištěno, dovolatelka pak neuplatňuje dovolacího důvodu vadnosti řízení dle § 503 č. 2 c. ř. s., aniž navrhuje zrušení rozsudku v odpor vzatého za tím účelem, by řízení bylo doplněno provedením důkazu o oné tvrzené, ale nezjištěné skutečnosti. Soud dovolací tedy nemůže na tvrzení to vzíti zřetel. Ono tvrzení jest však i nerozhodné, neboť přípustnost předčasného zrušení smlouvy řídí se podle stavu v oné době, kdy zrušení bylo soudně uplatněno, tedy zde podle stavu dne 8. ledna 1919, kdy výpověď z bytu byla podána, žalobce pak nepozbyl uplatněného práva zrušení smlouvy nájemní tím, že důvod pro zrušení její, který dne 8. ledna 1919 tu byl, později odpadl. Ustanovení § 406 c. ř. s. nelze zde užiti, poněvadž se na tento případ nehodí.

Čís. 117.

Ustanovení § 575 c. ř. s. o zkrácených lhůtách pro řízení opravné platí i v řízení o žalobách, jimiž jest se domáháno zrušení nájemní neb pachtovní smlouvy z důvodu § 1118 obč. zák.

Za opožděnou dovolací odpověď nelze přiznati nákladů.

(Rozhodnutí ze dne 1. dubna 1919, Rv II 85/19.)

Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobkyně a zamítl návrh žalované na přisouzení nákladů řízení dovolacího.

Důvody:

Žalující strana domáhá se toho, by z důvodu § 1118 obč. zák. zrušena byla pachtovní smlouva, uzavřená dne 9. dubna 1916 mezi stranami o užívání zahrady v X. Platí tudíž pro dovolání a dovolací odpověď osmidenní lhůta § 575 c. ř. s. V té příčině přidává se nejvyšší soud k stanovisku a důvodům nálezu č. 196 repertoře (úřední sbírka č. 967) bývalého c. k. nejvyššího dvoru soudního. V řečené lhůtě nebylo však podáno ani dovolání, ani dovolací odpověď. Rozsudek odvolacího soudu doručen zástupci žalující strany dne 24. prosince 1918, dovolací spis podán na poštu teprve 4. ledna 1919, dovolací spis doručen zástupci žalované dne 9. ledna 1919, dovolací odpověď podána u soudu dne 18. ledna 1919. Mělo proto dovolání jako opožděné býti procesním soudem první stolice zavrženo (§ 507, odst. 1 c. ř. s.). Poněvač se tak nestalo, odmítnuto dovolání dle §§ 513, 471 č. 2, 473 a 474 odst. 2 c. ř. s. soudem