

Čís. 12739.**Ochrana nájemců.**

Soudní výpověď z bytů, spadajících pod § 4 zákona ze dne 19. prosince 1931, čís. 210 sb. z. a n., jest nepřipustná, byla-li dána, řízení o námitkách v první stolici provedeno a rozsudek vydán před 1. lednem 1933, při čemž nezáleží na výpovědní lhůtě aniž na tom, že místnosti měly býti vyklizeny teprve v terminu dubnovém 1933.

(Rozh. ze dne 28. června 1933, Rv I 1112/33.)

Žalobce, dovolávaje se ustanovení § 4 odst. 1 čís. 4 a odst. 3 zák. ze dne 19. prosince 1931, čís. 210 sb. z. a n., dal žalované podáním ze dne 10. srpna 1932 soudní výpověď podle § 562 první odstavec c. ř. s. k 1. lednu 1933 s tím, že nájemní poměr končí dnem 31. března 1933. K námitkám žalované procesní soud první stolice výpověď zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

V námitkách proti soudní výpovědi bránila se žalovaná mimo jiné také tím, že »výpověď jest v každém případě předčasná, ježto předpisy zákona o ochraně nájemníků se na místnosti vztahují«. Slovy těmi mínila žalovaná zřejmě, že v době, kdy jí byla výpověď dána, t. j. před 1. lednem 1933, nesměla býti dána bez svolení soudu, protože najaté místnosti byly ještě pod záštitou zákona. První soud, prohlásiv v rozsudku ze dne 12. listopadu 1932 výpověď za zrušenou z jiných důvodů, neuznal zmíněnou námitku za odůvodněnou v uvážení, že žalobce dává výpověď k 1. lednu 1933, vypovídá tedy nájemní poměr, který nastane po 31. prosinci 1932, a na který zákon o ochraně nájemníků by se více nevztahoval, kdyby šlo skutečně o místnosti užívané k výdělečné činnosti a mající povahu velké provozovny. Žalovaná, která ve věci zvítězila v první i v druhé stolici, nemohla se brániti proti rozsudkům jí příznivým, zejména proti důvodům prvního soudu v příčině otázky, zda směla býti dána výpověď bez soudního svolení, takže nepozbyla její námitka účinnosti pro opravné stolice. Vypovězená strana nemusila podávati ani odvolací sdělení ani dovolací odpověď — a ke zmíněné námitce je proto přihlížeti i v dovolacím řízení. Námitka ta je v podstatě odůvodněna a nelze souhlasiti v příčině té s názorem prvního soudu svrchu uvedeným. Podle § 4 zákona ze dne 19. prosince 1931, čís. 210 sb. z. a n. zůstávají ustanovení zákona čís. 44/1928 sb. z. a n. v doslovu zákona čís. 30/1930 sb. z. a n. a čl. I zákona čís. 166/1930 sb. z. a n. v platnosti až do 31. prosince 1932 mimo jiné také pro místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, mají-li povahu velkých provozoven (§ 4 odst. (1) čís. 4 cit. zák.). Podle odst. (3) téhož zákonného předpisu spravují se — počínajíc 1. lednem 1933 — poměry z nájemních smluv o bytech a jiných míst-

nostech, na něž se vztahuje odst. (1), ustanoveními práva občanského. V souzeném případě není mezi stranami sporné, že místnosti, o něž jde, byly pod záštitou zákona a že tudíž pro ně platila aspoň do 31. prosince 1932 všechna ustanovení zákona o ochraně nájemníků, tedy také předpis § 4 zákona čis. 44/1928 sb. z. a n., že smí býti dána výpověď jen se svolením soudu. Předpis ten platil také dne 10. srpna 1932, kdy byla dána výpověď žalované bez soudního svolení, takže vypovídající strana nebyla oprávněna nedbati tohoto předpisu, jenž tehdy ještě v příčině vypovídáných místností platil. Teprve dnem 1. ledna 1933 přestala ochrana místností uvedených v § 4 (1) zák. čis. 210/1931 sb. z. a n. a nastoupily předpisy občanského práva, nikoli však dříve, takže žalobce zkrátil zákonem zaručenou ochranu nájemnice a tím jednal jak proti doslovu, tak proti vůli zákona. Nezáleží na výpovědní lhůtě ani na tom, že podle dané výpovědi měly býti místnosti vyklizeny až v termínu dubnovém 1933, neboť výpověď byla dána a řízení o námitkách (§ 571 c. ř. s.) bylo v první stolici provedeno a rozsudek (§ 572 c. ř. s.) byl vydán ještě za účinnosti zákona čis. 44/1928 a soud se musí při rozhodnutí řídití zákonnými předpisy, platícími v té době, nikoli předpisy, které teprve v budoucnosti nabudou účinnosti (rozh. čis. 8060 sb. n. s.). Ježto si žalobce neopatřil k výpovědi tehdy ještě chráněných místností soudní svolení, musila býti výpověď již z tohoto důvodu zrušena (srov. na př. rozh. čis. 3437, 3741, 6596). Za tohoto stavu věci a při tomto právním posouzení netřeba se zabývati otázkami, zda se vypovězených místností užívá k výdělečné činnosti a mají-li povahu velké provozovny a zda jsou tedy chráněny i po 1. lednu 1933 čili nic.

Čís. 12740.

Ocenil-li žalobce hned na počátku prvního ústního jednání spor o námitkách proti mimosoudní výpovědi na 300 Kč, jest toto ocenění rozhodným pro způsob řízení, leč že by žalovaný prokázal, že předmět sporu má hodnotu nad meze uvedené v § 448 c. ř. s.

Odvolací soud, oceňuje předmět sporu podle § 500, třetí odstavce, c. ř. s., nemůže tím měniti předpisy o řízení ve věcech nepatrných ani předpisy o opravných prostředcích ve věcech nepatrných.

(Rozh. ze dne 28. června 1933, Rv I 1204/33.)

Proti mimosoudní výpovědi, již dala žalobkyně žalovanému z bytu, podal žalovaný námitky. Na počátku prvního ústního jednání ocenila žalobkyně spor na 300 Kč. Procesní soud své stolice ponechal výpověď v účinnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a ocenil předmět sporu na 2.100 Kč.

Nejvyšší soud odmítl dovolání žalovaného.