

Hovorna.

Účinnost výpovědi, nepřipustných podle zákona na ochranu nájemníků.

V časopisu „Právník“ ročník LXXXI. (1942), sešit 8, str. 221 a násl. zabývá se Dr. Josef Hrubý pod tímto záhlavím kritikou rozhodnutí nejvyššího soudu čís. 18.205, 10.655, 13.098 sbírky Vážného, které vyslovují zásadu, že soudní i mimosoudní výpověď nájemního poměru, stojícího pod ochranou ve smyslu vládního nařízení čís. 248/41 Sb. z. a n., jest platným exekučním titulem (mimosoudní výpověď ovšem pouze za splnění všech předpokladů § 565 c. ř. s.), nebyly-li proti ní u soudu podány včas námitky a že proti takovéto výpovědi nemůže se vypověděný nájemník v exekučním řízení už nižádným způsobem s úspěchem brániti tou hmotněprávní námitkou, že totiž podléhá ochraně nájemníků a že v důsledku toho výpověď, daná bez svolení soudu, byla a jest nepřipustná a neúčinná.

Zmíněná kritika Dra. Hrubého je krajně nepříznivá, označující svrchuvedená rozhodnutí nejvyššího soudu za nesprávná, dospívající prý k falešným a době nepřiměřeným závěrům a nemá prý proto významu, aby se pisatel (Dr. Hrubý) ještě blíže oněmi rozhodnutími zabýval a aby jejich odůvodnění a právní konstrukce ještě blíže kritisoval.

Dr. Hrubý jest totiž toho názoru, že jsou správnější a dnešní době více vyhovující starší rozhodnutí nejvyššího soudu, a to čís. 6076, 6633 sbírky Vážného, která zastávají stanovisko od svrchuvedených rozhodnutí odchýlné, t. j. že nájemník stojící pod ochranou může se proti soudní či mimosoudní výpovědi vešlé následkem nepodání námitek v moc práva, také ještě i v exekučním řízení s úspěchem brániti tím, že požívá ochrany nájemníků.

Těžiště této své nepříznivé kritiky vkládá Dr. Hrubý převážně do té domnělé okolnosti, že prý nájemník požívající ochrany není informován o nynější prý mu nepříznivé judikatuře nejvyššího soudu a nepodá námitek proti nepřipustné výpovědi prý zpravidla jen proto, že zákon o ochraně nájemníků zná, nezná však judikatury k němu a proto na ochranu spoléhá, nechťeje a nehodlaje se však žádným způsobem ochrany této nepodáním námitek vzdáti.

Pokud kritika Dra. Hrubého se na několika málo místech týká otázek čistě právnických, není polemika s ní hlavním účelem tohoto článku a to vzhledem k tomu, že věc po této stránce byla svrchuvedenými a ještě i četnými dalšími rozhodnutími nejvyššího soudu odůvodněna způsobem, věc tuto již se všech stránek skutečně velmi povážlivým.

Jde však především o nesprávný názor Dra. Hrubého o zmíněné „neinformovanosti nájemníka“ a o zmíněných „nesprávných, falešných a době nepřiměřených závěrech nejvyššího soudu“, který — kdyby se měl ujmouti — mohl by vésti k důsledkům skutečně velmi povážlivým (viz k tomu také velice případný a zajisté úplně správný článek pana —kg., uveřejněný v Časopise pro právní a státní vědu, ročník XXIV (1941), strana 66, 67 a nadepsaný „Způsob a meze kritiky rozhodnutí nejvyššího soudu“).

Budiž k tomu podotknuto toto:

Není-li chráněný nájemník sice informován o judikatuře nejvyššího soudu (což zajisté jest pravděpodobné), zná-li však dle Dra Hrubého zákon o ochraně nájemníků, bude pravděpodobně též nejen znáti v praktickém životě už hodně běžná ustanovení §§ 562, 565, 566 c. ř. s. (jejichž neznalost by ho ostatně dle § 2. obč. zák. omlouvatí ani nemohla), ale bude i věděti, že zákonem o ochraně nájemníků tato ustanovení civilního řádu soudního zrušena nebyla.

Pokud výpovědi soudní se týče, tu musí tato pod sankcí neplatnosti obsahovati návrh (rovnající se poučení či upozornění), aby se nájemníku přikázalo, aby najatý předmět v určeném čase pod uvarováním se exekuce odevzdal nebo proti výpovědi své námitky v určité lhůtě u soudu podal. Zde tedy nelze v žádném případě mluvit o neinformovanosti nájemníka, o schválnostech a o využívání tísne chráněného nájemníka nesvědomitým pronajimatelem anebo dokonce o výsměchu tendenci zákona o ochraně nájemníků.

Mimosoudní výpověď ke své platnosti tohoto poučení o námitkách sice obsahovati nemusí, má-li však býti platná a má-li se státi vykonatelným exekučním titulem, musí vyhovovati ještě dalším v § 565 c. ř. s. uvedeným podmínkám. Proti této mimosoudní výpovědi podati námitky předepsané v § 566 c. ř. s. může sice nájemník ať již z nedbalosti anebo z neznalosti snadno opominouti, ale stejně tak snadno se může státi, že rovněž pronajimatel buď z neznalosti nebo nedbalosti opomine mimosoudní výpověď vybavití náležitostmi k její platnosti dle § 565, odst. 2, 4 c. ř. s. potřebnými a náležitostmi potřebnými dle § 565, odst. 3, 4 c. ř. s. k tomu, aby tato mohla býti platným exekučním titulem ve smyslu § 1, č. 18 ex. ř. Jsou si tudíž v případě této mimosoudní výpovědi nájemník i pronajimatel jak před zákonem tak i co do svých znalostí neb neznalostí úplně rovni a nelze tvrditi, že by jednomu před druhým plynuly z těchto zákonných ustanovení větší výhody anebo že by jeden před druhým mohl býti postižen většími nevýhodami. V praxi bude se ve většině případů jednati o mimosoudní výpověď mající pouze náležitosti § 565, odst. 2 c. ř. s., takže tu zpravidla bude následovati žaloba vyklizovací, v jejímžto sporném řízení budou obě strany míti rovněž stejná práva a stejné povinnosti, spočívající obyčejně v tom, že pronajimateli bude dokazovati, že výpověď jeho má náležitosti § 565, odst. 2, 4 c. ř. s., nájemníkovi pak, že výpověď buď všech anebo některých těchto náležitostí nemá. Jaké možnosti v tomto vyklizovacím řízení má nájemník, vidět jest názorně na př. z rozhodnutí čís. 15.331 sbírky Vážného. Při tom všem budiž připomenuta i ta okolnost, že jak pronajimatel před podáním mimosoudní výpovědi, tak i nájemník po jejím obdržení mají možnost bezplatně se informovati o potřebných náležitostech neb krocích u soudu anebo za nepatrnou úplatu v odborných organisacích majitelů domů neb nájemníků, jichž existuje dnes celá řada, aniž tedy musí vyhledávati poněkud dražší poradu u advokáta. A to jistě učiní pronajimatel i nájemník, budou-li svým záležitostem věnovati normální a od každého člověka požadovanou péči, neboť se tu obyčejně jedná u prvního o záležitost proň velmi důležitou, u druhého pak o záležitost v dnešní době proň přímo existenční. Ale i kdyby na všech těchto cestách uznána byla mimosoudní výpověď za platnou a exekučně vykonatelnou, tu přece ještě má nájemník oproti pronajimateli tu značnou a pro pronajimatele často při nejmenším velmi tíživou výhodu, že může za určitých podmínek § 7. vládního nařízení čís. 44/40 Sb. z. a n. k svému u n á v r h u docílití odklad exekuce vyklizovací, případně odklad výkonu této exekuce, a to i několi-

krát za sebou. Ustanovení toto je tak dalekosáhlé, že za určitých v něm uvedených podmínek — které v každém jednotlivém případě spravedlivě přihlíží k poměrům a potřebám nejen nájemníkovým, ale také i pronajimatelovým — bude pravoplatná výpověď třeba na dlouhý čas a případně i trvale prakticky zbavena své účinnosti a vykonatelnosti, což vše Dr. Hrubý ve svém horlivém rozhořčení na citovaná rozhodnutí nejvyššího soudu patrně přehlédli (viz o tom skvělý článek Dr. Josefa Blahy v Soudcovských listech, ročník XXIII. (1942), str. 185, 201, 215 a násl.). Jde tu tedy o velmi silný prostředek, jímž každý pod ochranou stojící nájemník se může (ovšem ale nemusí) proti důsledkům mimosoudní výpovědi, proti níž námitek nepodal, prakticky účinně brániti a to velmi často i tehdy, je-li nespovedomý a chce bez dostatečně pádných důvodů z přísné nájemnické ochrany pouze těžiti, což vše z denní soudní praxe přece jest známo. Oproti tomu však může se nájemník i tohoto moderního a tak dalekosáhlého prostředku také kdykoliv platně vzdáti.

Jestliže tedy nájemník přesto, že se tu jedná o otázku proň neobyčejně důležitou, z nedbalosti ani si nevšímne poučení o námitkách ve výpovědi soudní, ani nešetří svrchu uvedených opatrností a možností při výpovědi mimosoudní a tedy námitek včas nepodá, tu pak nepříznivé následky z toho vyplývající ho postihnou zajisté úplně zasloužené a spravedlivé (§ 1297, věta 1. obč. zák.).

Jest tedy názor i výklad zákona obsažený v rozhodnutích nejvyššího soudu čís. 18.205, 10.655, 12.826, 13.098 sbírky Vážného naprosto správný i spravedlivý a odpovídá též platnému právu, o něž jest v každém směru bezvadně opřen — a o to jedině přece jde a jíti může. Výklady i důvody rozhodnutí těchto jsou ale také zcela jasné a každému, kdo jim objektivně a nestranně rozuměti chce, též úplně srozumitelné.

Oproti tomu jeví se býti vývody Dra. Hrubého nejen nesprávné a neobjektivní, ale i příkazům dnešní doby naprosto neodpovídající.

Neboť není zajisté rozumného důvodu domnívati se, že by nejvyšší soud — nemající přece prazádného stranického zájmu — ve svých zmíněných rozhodnutích dle Dra. Hrubého „operoval slovy na pohled nevinnými a nájemníku zdánlivě přátelskými“, anebo „užíval na pohled krásných a přesvědčivých konstrukcí“, anebo konečně „nájemníku chtěl všeobecně imputovati, že nepodáním námitek proti výpovědi se chce ochrany vzdáti“, čili jinými slovy, že by nejvyšší soud svým výkladem a v rozporu s platnými zákony pronajimateli stranil a nájemníka chtěl poškoditi! Ze zmíněných i četných jiných rozhodnutí nejvyššího soudu naopak jasné jest patrna téměř úzkostlivá objektivnost a nestrannost, ale ovšem — a právem — i to, že vyvozují jen zákonné důsledky z nedbalosti neb povrchnosti nájemníka, přidružující se při tom i úmyslu zákonodárce, jenž zřejmě chtěl vedle vládního nařízení čís. 248/41 Sb. z. a n. ponechati i pro chráněné nájemníky v platnosti také i oddíl třetí části šesté civilního řádu soudního. Jinak by zcela jistě byl zákonodárce platnost těchto poslednějších ustanovení výslovně vyloučil, nespolehaje se ve věcech tak zásadních na předpis § 9. obč. z., jehož použití na tento případ způsobem a v rozsahu Drem Hrubým vzpomenutém jest beztak velice sporné.

Není také žádného přesvědčujícího důvodu pro další názor Dra. Hrubého, že totiž pronajimatel nynější judikaturu věci této se týkající znají a že proto mohou nespovedomité, bezdůvodně a snadno a rychle docíliti platné výpovědi proti chráněnému nájemníkovu, čili, že nájemník jest v tomto ohledu proti pronajimateli v nevhodě. Vždyť Dr. Hrubý na jiném místě své kritiky praví, že nájem-

ník judikatury této nezná, proč tedy by ji měl znát právě jen pronajímatel? Neznají-li ji oba (což bude případ v praxi asi nejpravděpodobnější a nejčastější) anebo znají-li ji oba, tu zajisté také oba mají nevýhody neb výhody úplně stejné.

Jest sice pravda, že zákon o ochraně nájemníků vydán byl především k prospěchu a pro ochranu těchto chráněných nájemníků, a to s ohledem na nedostatek volných bytů. Z toho však nijak neplyne ten závěr — jak Dr. Hrubý má mylně za to —, že zákon ten by musil býti vykládán jen a vždy ve prospěch všech chráněných nájemníků a že už jen proto zmíněný výklad nyní platné judikatury nemůže býti správný. Neboť pak by s logickou důsledností musil výhod této ochrany požívat i nájemník liknavý, práv a povinností svých nedbající, dále i nájemník, jenž třeba o ochranu tuto nestojí, jí nutně nepotřebuje anebo si ji nepřejí, ba dokonce i nájemník vůči pronajímateli zřejmě zlomyslný a ochrany zneužívající. Výklad takový vedl by ve svých dalších důsledcích k přímému porušování neb upírání práv pronajímatelových, která tomuto dle zákona přísluší. K tomu budíž připomenuto, že pronajímatelem bývají často osoby sociálně i majetkově velmi slabé a dokonce i majetkově slabší, nežli je sám vypovídaný nájemník (na př. mnohé vdovy a pensisté bez pensijních požitků anebo s pensijními požitky velmi nepatrnými), jejichž jediným majetkem jest dům a jediným příjmem nájemné z něho, to vše jakožto výsledek jejich celoživotní námahy i tvrdého odříkání, které podstoupili s ohledem na své budoucí stáří a k jeho zajištění. Osoby tyto mohly by býti zmíněným protizákonným výkladem, o něž Dr. Hrubý usiluje, obzvláště těžce poškozeny — a to by pak snad bylo sociálně spravedlivější? Na doklad nesprávnosti tohoto názoru Dra. Hrubého budíž ještě podotknuto, že i vládní nařízení čís. 44/40 Sb. z. a n. bylo nesporně a převážně vydáno rovněž ku prospěchu a na ochranu nájemníka (dlužníka). Avšak ani zde nejde o ochranu poskytovanou generelně a bezpodmínečně nájemníku každému, nýbrž poskytuje se jen tomu, u něhož jsou podmínky stanovené v § 7. tohoto vládního nařízení. Podmínky tyto budou v každém jednotlivém konkrétním případě soudem zkoumány a jest tedy i zde záruka objektivního posouzení věci, které již dle vůle samotného zákonodárce vylučuje jakékoli nadřzování některé z obou stran. Poněvadž vládní nařízení o ochraně nájemníků čís. 248/41 Sb. z. a n. vydáno bylo téměř půl druhého roku po vydání vládního nařízení čís. 44/40 Sb. z. a n., lze také již z této okolnosti souditi na to, že zákonodárce měl v úmyslu ponechati v platnosti i pro chráněné nájemníky ustanovení oddílu třetího části šesté civ. řádu soudního, ježto patrně věděl, že chráněnému nájemníku nepodavšímu včas proti výpovědi u soudu námitek, dostane se prakticky více než dostatečně ochrany vládním nařízením čís. 44/40 Sb. z. a n., dovolá-li se jí ovšem a budou-li tu objektivně pro ni podmínky (t. j. že nájemník nesmí míti viny na tom, že nemůže naléztí jiné vhodné náhradní místnosti, že na pronajímateli jest možno s ohledem na jeho poměry spravedlivě žádati trpění odkladu, že odkladu musí býti naléhavě třeba v zájmu nájemníka). Z druhu těchto zákonných podmínek odkladu jest zřejmě patrný úmysl zákonodárce právě na podkladě dnešních — zejména sociálních — poměrů nenadržovati žádné z obou stran, nýbrž naopak stejnou měrou a spravedlivě chrániti obě, tedy také i pronajímatele, bude-li toho ovšem dle jeho poměrů zapotřebí (jde-li na př. o nahore vzpomenutou pronajímatelku-vdovu s nepatrnými příjmy nebo o nájemníka porušujícího hrubě pořádek v domě atd. Viz k tomu znamenitý článek Dra Josefa Fialy v časopise Právní prakse, ročník V (1940-1941), str. 203 a násl. a dále vysvětlivky k vládnímu nařízení čís.

44/40 Sb. z. a n., uveřejněné ve Věstníku ministerstva spravedlnosti, ročník XXII (1940), čís. 1.). Proto výklad zákona o ochraně nájemníků, obsažený ve svrchuzmíněných rozhodnutích nejvyššího soudu, není nijak tendenčně těmto nájemníkům „nepříznivý“, nýbrž odpovídá zákonu a jest přísně objektivní a spravedlivý, má ovšem ten již nahoře vzpomenutý a žádoucí důsledek, že ve shodě se zákonem liknavého a nepozorného nájemníka pouze nutí ke dbalosti a pozornosti, které věc tato zasluhuje.

Nelze také, a to právě v sociálním zájmu celku, nedbalost a nepozornost některých jednotlivců podporovati na úkor práv a případně i povinností ostatních občanů. To ale by se dělo, kdyby byly připuštěny námitky zmíněného druhu až během řízení exekučního, neboť tím by se nájemní věci do nekonečna protahovaly nejen zbytečně zatěžující soudy, ale i drahocenným časem i penězi ostatních občanů plýtvající. Postup takový přičil by se ale také i výslovnému a zcela jasnému znění i smyslu zákona. Neboť §§ 570, 571, odst. 1, 4 c. ř. s. předpisuje pro věci nájemní veškeré zde možné a oproti jiným záležitostem mimořádné urychlení. Pak také řízení exekuční není a dle povahy své ani nemůže býti určeno k řešení sporných otázek, již hmotněprávní námitka existence neb neexistence nájemnické ochrany nepochybně jest. Námitka taková může sice býti řešena jen soudem, nikoli ale v řízení exekučním, jak správně podotklo již také rozhodnutí nejvyššího soudu čís. 13.098 sbírky Vážného. K obraně tohoto druhu určeny jsou právě jen námitky dle § 566 c. ř. s., jimiž se zahajuje řízení sporné, jemuž jedině jest řešení takovéto otázky vyhrazeno.

Oproti tomu všemu při troše pozornosti — již zajisté vyžaduje tato pro nájemníka jistě důležitá věc — může se nájemník zhostiti úkolu podatí včas opodstatněné námitky zcela lehce a beze všech výloh, poněvadž poradu mu podají a případně námitky i sepiší odborné organizace anebo sám soud, aniž by k tomu bylo zapotřebí zastoupení advokátem.

Proto nejen jest správná a spravedlivá sankce, kterou zákon s nepodáním námitek spojuje, ale i svrchu uvedená rozhodnutí nejvyššího soudu čís. 18.205, 10.655, 12.826, 13.098 sbírky Vážného odpovídají přesně zákonu i všem nynějším — zejména také sociálním — poměrům. Jinak totiž nebylo by žádného prostředku, jak liknavého nájemníka k nezbytné pozornosti přinutit. Opačné stanovisko znamenalo by však nejen ničím neodůvodněné a zcela zbytečné, ale dokonce i protizákonné nadržování této liknavosti.

Dr. Felix Rudiš, Brno.