

(zákonitě) zastoupena. Rozumí se, že i v nesporném řízení se k zmatečnosti musí přihlížeti z povinnosti úřední. V návrhu uvedl navrhovatel, že odpůrkyně bydlí v Berlíně, a hned v následujícím podání tvrdil, že mu přípisem policejního ředitelství ve Vídni ze dne 28. března 1928, jenž však přiložen není, bylo sděleno, že odpůrkyně z Vídně dne 23. listopadu 1927 bez udání kam odcestovala a že jest od té doby neznámého pobytu, načež první soud vydal rozhodnutí, o něž jde, jímž rozluky povolil a jež doručil Dr. Maxu B-ovi jako opatrovníku manželky, aniž by v něm o tom, že ho za opatrovníka zřizuje a proč, bylo zmínky. Avšak mělo se tu předsejiti podle § 276 obč. zák. a tudíž podle obdoby §§ 115 až 117 c. ř. s., t. j. mělo býti osvědčeno, že pobyt odpůrkyně jest neznámý a mělo pak zřízení opatrovníka býti prohlášeno veřejnou vyhláškou, jako to § 117 předpisuje, sice bylo ve věci směřující proti odpůrkyni jednáno o ní bez ní, což je právě zmatečnost podle shora citovaných předpisů.

Čís. 8212.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Slovo »přestavba« v § 31 (1) čís. 1 zák. nevztahuje se na celé domy, nýbrž na jednotlivé pronajaté místnosti, na části domů, jež byly přestavěny po 27. lednu 1917. Byty nepřestavěné v témže domě zůstávají podrobeny zákonu na ochranu nájemníků.

»Přestavbou« jest nejen přeměna místností neobyvatelných v místnosti obyvatelné, nýbrž i místností obyvatelných v místnosti neobyvatelné.

(Rozh. ze dne 10. srpna 1928, Rv II 497/28.)

Žalobu o vyklizení najatých místností procesní soud první stolice zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby. Důvody: Právem má soud první stolice za to, že, vztahuje-li se na místnosti, o které jde, zákon o ochraně nájemců, jest podle § 7 (2) zák. o ochr. náj. ustanovení o automatickém uhasnutí smlouvy neplatné. Řízení je však kusé tím, že nebyly opatřeny spisy městské rady v Brně, jichž se žalobkyně dovolávala na důkaz toho, že jde při pronajatých místnostech o přestavbu ve smyslu § 31 (1) čís. 1 zák. o ochr. náj. Spisy ty byly odvolacím soudem opatřeny a zjišťuje jimi odvolací soud, že skutečně o takovou přestavbu, pro kterou bylo uděleno stavební povolení v roce 1919, jde, neboť podle oněch spisů bylo nejen adaptováno, nýbrž jako pekárna přestavěno přízemí domu a právě toto přízemí domu bylo podle smlouvy hlavním předmětem nájmu, jakž plyne již z toho, že většina místností pronajatých je právě v přízemí, a z toho, že podle smlouvy se jednalo hlavně o provozování pekařství žalovaným v místnostech mu žalobkyni pronajatých. Podle toho se na pronajaté místnosti nevztahuje zákon o ochr. náj. Žalovaný připouští, že manžel žalobkyně právem podle své smlouvy s žalovaným prohlásil svůj společenský poměr s ním za zru-

šený a že nájemní smlouva žalobkyně s žalovaným pozbývá automaticky platnosti uhasnutím onoho společenského poměru. Podle toho nájemní poměr mezi stranami pominul a bylo proto změnou napadeného rozsudku žalobě vyhověti.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Žalovaná napadá rozsudek odvolacího soudu z dovolacích důvodů § 503 čis. 3 a 4 c. ř. s., leč neprávem. Jak Nejvyšší soud vyložil již ve svém nálezu čis. 6012 sb. n. s. význam slova »přestavba«, použitého v § 31 (1) čis. 1 zákona na ochranu nájemníků, nevztahuje se toto slovo na celé domy, nýbrž na jednotlivé pronajaté místnosti (§ 30), tedy na části domů, jež byly přestavěny po 27. lednu 1917. Byty nepřestavěné v témže domě zůstávají podrobeny zákonu na ochranu nájemníků. Odvolací soud správně posoudil po právní stránce (§ 503 čis. 4 c. ř. s.) povahu změny místností v roce 1919 v domě provedené, označiv ji jako »přestavbu« místností, jichž se výpověď týče, neboť vyplývá z protokolu ze dne 19. dubna 1919 o komisionelním jednání za účelem udělení úředního povolení k výstavbě dvou pecí a komínu v domě, že ze soukromého bytu, jež až do té doby zmíněné místnosti tvořily, měla býti zřízena a byla též zřízena provozovna pekařská a sice pekárna, pekařská dílna, skladiště mouky, chladírna a obchodní místnost, čímž nastala úplná přeměna povahy a účelu místností těch, takže dlužno právem přeměnu tu označiti slovem »přestavba« a to jak s hlediska § 27 IV. odst. písm. b) a V. odst. staveb. zákona pro město Brno, ze dne 16. června 1894, čis. 63 zem. zák., tak i podle § 31 (1) čis. 1 zákona na ochranu nájemníků. Že v ostatním směru zůstalo dvorní křídlo domu nezměněno, na tom nesejde, neboť rozhodným jest, že byt v přízemí v křídle tom tehdy jsoucí, byl přeměněn na pekárnu a na obchodní místnost pekařskou; rovněž jest lhostejno, jak žadatelka tehdy ve své žádosti onu přestavbu označila, zda jako postavení pecí, či adaptaci místností, neboť rozhoduje, co skutečně bylo zamýšleno a provedeno. Rovněž nelze za »přestavbu« označiti, jak by se z nálezů nejvyššího soudu čis. 4656, 6012 a 6443 sb. z. a n. zdálo, pouze onu přeměnu najatých místností, při které místnosti dotud neobývatelné byly upraveny a k obývání uzpůsobeny, což bývá v případech nejčastějších, nýbrž přestavbou dlužno označiti i přeměnu opačnou, když místnosti obývané se přeměňují v neobývatelné, v místnosti, jež na příště mají výhradně sloužiti živnosti neb obchodu za provozovárnu, skladiště, pisárnu, neb krám, jak se stalo v případě tomto (§ 27 odst. IV. písm. b) a odst. V. stav. zák. pro město Brno ze dne 16. června 1894, čis. 63 z. z.). Posoudil tedy odvolací soud případ správně po právní stránce, když změnu vypovídáných nyní místností, jež provedena byla v roce 1919, nazval »přestavbou« a když vzhledem k tomu uznal, že nájem místností těch nepodléhá podle § 31 (1) čis. 1 zákona na ochranu nájemníků, nýbrž jest volně vypověditelným a že není výpověď vázána na soudní svolení.