Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.10.1998, sp. zn. 3 Cdon 41/96, ECLI:CZ:NS:1998:3.CDON.41.1996.1

Číslo: 64/1999

Právní věta: Nevýhodnost podmínek, za kterých byla nájemní smlouva uzavřena, lze posuzovat ve srovnání těchto podmínek s obvyklými podmínkami, za kterých se v době uzavření smlouvy a v místě, ve kterém se pronajatá nemovitost nachází, podobné smlouvy uzavíraly.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 21.10.1998

Spisová značka: 3 Cdon 41/96

Číslo rozhodnutí: 64

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Právní úkony, Smlouva nájemní

Předpisy: 513/1991 Sb. § 39 119/1990 Sb. § 3

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 64

Nevýhodnost podmínek, za kterých byla nájemní smlouva uzavřena, lze posuzovat ve srovnání těchto podmínek s obvyklými podmínkami, za kterých se v době uzavření smlouvy a v místě, ve kterém se pronajatá nemovitost nachází, podobné smlouvy uzavíraly.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 1998. 3 Cdon 41/96)

Rozsudkem uvedeným shora změnil Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudek Okresního soudu v Karviné, pobočka Havířov, ze dne 20. prosince 1993, č. j. 26 C 156/92-66, tak, že zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovaným povinnost vyklidit dům č. p. 536 se stavební parcelou p. č. 1508, zapsaný v listu vlastnictví č. 2313 pro obec H., katastrální území H. – B., a vyklizenou nemovitost odevzdat žalobci. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že účastníci uzavřeli 29. května 1992 nájemní smlouvu, kterou žalobce pronajal uvedenou nemovitost žalovaným na dobu 14 let za nájemné ve výši celkem 415 000 Kč za celou dobu nájmu; smlouva obsahovala též ujednání o stavebních úpravách domu a o právu nájemců dům po skončení nájmu odkoupit. Žalobce se pak domáhal vyklizení domu žalovanými a zejména tvrdil, že uvedená smlouva je neplatná pro rozpor s § 3 zákona č. 119/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, že smlouva je neurčitá (§ 37 o. z.) a že je v rozporu s dobrými mravy (§ 39 o. z.); přitom rozpor s dobrými mravy měl spočívat v tom, že smlouva byla sjednána na velmi dlouhou dobu a že bylo sjednáno nepřiměřeně nízké nájemné.

Žalobce též tvrdil, že dopisem z 31. května 1992 návrh na uzavření smlouvy ještě před jejím vznikem odvolal. Žalobce posléze od smlouvy odstoupil, a to z toho důvodu, že ji uzavřel v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Existenci tísně dokládal tím, že v době uzavření smlouvy musel uhradit splatný dluh S. P., s. p., a nápadně nevýhodné podmínky dovozoval srovnáním sjednaného nájemného s částkami, za které pak předmětný dům přenechávali žalovaní dalším osobám do podnájmu. Omyl měl spočívat v předmětu nájmu; žalobce tvrdil, že nechtěl pronajmout žalovaným celý dům, ale jen prodejnu v domě se nacházející, první žalovaná však do písemného vyhotovení smlouvy zahrnula dům celý a žalobce smlouvu ve zmatku a bez brýlí podepsal, aniž by si uvědomil její obsah. Odvolací soud však tvrzením žalobce nepřisvědčil. Nájemní smlouvu nebylo podle jeho názoru možno posuzovat podle zákona č. 119/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, neboť tento právní předpis se týká jen nájmu nebytových prostor a nikoliv nájmu celých domů. Odvolací soud ani neshledal rozpor smlouvy s dobrými mravy; uvedl, že uzavírání nájemních smluv na dobu 14 let a více není ničím neobvyklým a že ani sjednané nájemné není nepřiměřeně nízké. Krajský soud přitom vyšel ze znaleckého posudku znalce Ing. D. ze 14. 4. 1992, podle něhož činí cena předmětného domu “bez pozemků” částku 483 539, 30 Kč, a uvedl, že sjednané nájemné na dobu 14 let činí asi 86 % ceny domu; tento poměr mezi výší nájemného a cenou domu vedl odvolací soud k závěru, že dané nájemné je rentabilní. Přitom rentabilitu nájemného považoval odvolací soud za rozhodující pro posouzení přiměřenosti nájemného a uváděl, že “dům je rentabilní, stačí-li výnos nájemného z něho vybíraného k úhradě všech ročních výdajů s domem spojených, a to výdajů spojených jak s vlastnictvím domu, tak výdajů spojených s jeho udržováním.” Proto odvolací soud nepovažoval ani sjednané podmínky smlouvy za nápadně nevýhodné pro žalobce, a i když tedy podle jeho zjištění uzavřel žalobce smlouvu v tísni, nebyly ve věci splněny obě podmínky pro odstoupení od smlouvy podle § 49 o. z., jimiž jsou jak tíseň, tak i uzavření smlouvy za nápadně nevýhodných podmínek. Odvolací soud neshledal důvodným tvrzení žalobce, že návrh na uzavření smlouvy dopisem z 31. května 1992 odvolal ještě dříve, než tento návrh byl akceptován žalovanými; soud konstatoval, že k odvolání sice došlo v době, kdy nájemní smlouva ještě platně nevznikla, dovodil však, že toto odvolání se týkalo jen předběžné smlouvy, kterou účastníci uzavřeli před sjednáním předmětné nájemní smlouvy, a nikoliv nájemní smlouvy samotné, a také že adresátkou odvolání návrhu byla pouze druhá žalovaná, která však návrh na uzavření smlouvy přijala již 29. 5. 1992. Konečně odvolací soud zaujal názor, že žalobci se nepodařilo prokázat, že by uzavřel smlouvu v omylu, který žalovaní vyvolali anebo o kterém museli vědět, a že je tak dán důvod neplatnosti podle § 49a o. z. Podle názoru odvolacího soudu se totiž obsah předběžné smlouvy podstatně neliší od obsahu nájemní smlouvy (z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu není zřejmá souvislost mezi tímto zjištěním a tvrzeným omylem, z provedeného dokazovaní však vyplývá, že žalobce se s obsahem předběžné smlouvy před podpisem nájemní smlouvy podrobně seznámil) a z výpovědi svědkyně E. D. se podává, že žalobce nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetl. Na rozdíl od soudu prvního stupně pak krajský soud nepovažoval smlouvu za neurčitou, neboť neurčité pasáže bylo možno vysvětlil za pomoci výkladu (§ 35 o. z.) a zčásti šlo jen o chybu ve psaní (§ 37 odst. 3 o. z.).

Proti rozsudku odvolacího soudu, který nabyl dne 14. 12. 1994 právní moci, podává žalobce včasné dovolání, které opírá o dovolací důvody, uvedené v § 241 odst. 2 písm. c), d) o. s. ř., tedy tvrdí, že napadené rozhodnutí vychází ze skutkových zjištění, která nemají oporu v provedeném dokazování, a že toto rozhodnutí je založeno na nesprávném právním posouzení věci. Dovolatel především polemizuje s názorem odvolacího soudu, podle něhož dovolatel neuzavřel nájemní smlouvu za nápadně nevýhodných podmínek, a uvádí, že odvolací soud nevzal při zjišťování ceny předmětné nemovitosti v úvahu cenu stavebního pozemku a nepřihlédl ani k tržní ceně domu, která podle dovolatele činila 3 000 000 Kč až 4 000 000 Kč, a nevyrovnal se též s provedenými důkazy, ze kterých vyplývá, že žalovaní posléze požadovali za podnájem předmětných prostor částku 340 000 Kč za rok. ačkoliv zaplatili dovolateli nájemné za 14 let ve výši 415 000 Kč. Stejně tak pominul odvolací soud důkazy, ze kterých podle dovolatele vyplývá, že za přenechání pouhé části pronajatých prostor získávali žalobci od A. C. částku 18 000 Kč měsíčně, tedy 216 000 Kč za rok. Z toho je podle

dovolatele zřejmé, že smlouvu uzavřel za nápadně nevýhodných podmínek; navíc úvahy o rentabilitě podnájmu, obsažené v rozsudku krajského soudu, považuje za “teoretické, nepřesné a zcela nesprávné”.

Dovolatel též setrvává na tvrzení, že smlouvu uzavřel v omylu. Vytýká odvolacímu soudu, že nevzal v úvahu, že svědkyně E. D., která vypovídala o okolnostech uzavření smlouvy, je známou první žalované a svědkyně D. J. byla její zaměstnankyní. Poukazuje na to, že soud nevzal do úvahy, že dovolatel je starý a nemocný člověk a že tato skutečnost měla význam při sjednávání smlouvy, kdy se mohl snadno dopustit omylu. Na omyl ohledně rozsahu pronajatých prostor ukazuje i skutečnost, že žalobce předal žalovaným klíče jen od nebytových prostor předmětného domu a že do bytových prostor museli vniknout násilím; také tuto skutečnost odvolací soud přehlédl. Dále dovolatel poukazuje na to, že při jednání konaném 17. 11. 1993 u soudu prvního stupně se první žalovaná vyjádřila k vlastnoručním poznámkám, obsahujícím výpočet nájemného tak, že vycházela z pronajaté plochy dvakrát 140 metrů čtverečních s tím, že nájemné činí 200 Kč za jeden metr čtvereční a uvedla, že dospěla k závěru, že nájemné by se zaplatilo za 14.5 roku. Dovolatel však upozorňuje na to, že je zřejmé, že v případě uvedeném shora by nájemné za 14 let činilo 784 000 Kč a nikoliv 415 000 Kč za 14,5 roku, jak uváděla žalovaná. Dovolatel polemizuje se zjištěním, že nájemní smlouva je v podstatné části shodná s předběžnou smlouvou uzavřenou mezi účastníky, a poukazuje přitom na různé vymezení předmětu nájmu, souhlasu pronajímatele ke stavebním úpravám a na sjednání pro dovolatele zcela nevýhodného předkupního práva žalovaných k pronajatému domu v nájemní smlouvě, které předběžná smlouva neobsahovala.

Konečně dovolatel nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že nájemní smlouva uzavřená účastníky není neplatná podle § 39 o. z., a uvádí, že tato smlouva je v rozporu s § 145 odst. 1, 2 o. z. a příčí se i dobrým mravům. Uvádí, že v případě, že by druhý žalovaný podepsal ve shodě se zjištěním odvolacího soudu nájemní smlouvu již v prvním týdnu měsíce června roku 1992, nemohlo být jeho přistoupení ke smlouvě platné s ohledem na § 145 o. z., kde je výslovně stanoveno, že z právních úkonů, týkajících se společné věci, jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Přitom podle dovolatele dopisem ze dne 31. května 1992, adresovaného druhé žalované, která je manželkou prvního žalovaného, dovolatel odstoupil od nájemní smlouvy; dovolatel přitom polemizuje se zjištěním odvolacího soudu, že toto odstoupení se týkalo jen tzv. předběžné smlouvy, a s odkazem na § 35 odst. 2 o. z. tvrdí, že odvolací soud měl zjistit, že dopis ze dne 31. května 1992 směřoval i k odstoupení od nájemní smlouvy. Pokud druhý žalovaný o tomto dopisu, adresovaném jeho manželce, věděl, a přesto smlouvu podepsal, učinil tak v rozporu s § 145 odst. 1, 2 o. z. a jeho úkon je též šikanou a je tedy v rozporu s dobrými mravy. Proto dovolatel navrhuje, aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

O dovolání nebylo pravomocně rozhodnuto do 31. 12. 1995 a na Nejvyšší soud České republiky tak dnem 1. 1. 1996 přešla funkční příslušnost pro dovolací řízení spolu a povinností o podaném dovolání rozhodnout, a to podle předpisů platných do 31. 12. 1995 (čl. II odst. 4 zák. č. 238/1995 Sb.). Po zjištění, že dovolání je podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), napadá výrok, proti němuž je dovolání přípustné podle § 238 odst. 1 o. s. ř., že byly splněny i další podmínky dovolacího řízení (§ 241 odst. 1 o. s. ř.) a že jsou uplatněny způsobilé dovolací důvody, upravené v § 241 odst. 2 písm. c), d) o. s. ř., Nejvyšší soud rozhodnutí přezkoumal a shledal dovolání částečně důvodným. Napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

V dané věci učinil odvolací soud závěr, že žalobce neměl právo od nájemní smlouvy odstoupit podle § 49 o. z., který stanoví, že “Účastník, který uzavřel smlouvu v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit.” Odvolací soud přitom vyšel ze zjištění, že žalobce sice uzavřel nájemní smlouvu v tísni, avšak dovodil, že tuto smlouvu neuzavřel za nápadně nevýhodných

podmínek. Při posuzování nevýhodnosti podmínek, za nichž byla smlouva uzavřena, vycházel odvolací soud z rentability domu a zaujal stanovisko, že “dům je rentabilní, stačí-li výnos nájemného z něho vybíraného k úhradě všech ročních výdajů s domem spojených, a to výdajů spojených jak s vlastnictvím domu, tak výdajů spojených s jeho udržováním.” Právní názor odvolacího soudu, podle něhož je základním hlediskem pro posouzení nevýhodnosti sjednaného nájemného takto definovaná rentabilita domu, však dovolací soud nesdílí.

Zákon nestanoví kritéria, podle kterých by měla být výhodnost anebo nevýhodnost podmínek, za kterých byla smlouva uzavřena, posuzována. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky je vždy třeba posuzovat konkrétně podle okolností daného případu. U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost vzájemných sjednaných plnění (viz R 36/1993 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nevýhodnost podmínek, za kterých byla nájemní smlouva uzavřena, pak lze posuzovat pouze ve srovnání s obvyklými podmínkami, za kterých se v době uzavření smlouvy a v místě, ve kterém se pronajatá nemovitost nachází, podobné nemovitosti pronajímaly. I v případě, že sjednané nájemné bude pro pronajímatele rentabilní ve smyslu shora uvedených úvah odvolacího soudu, bude přesto smlouva uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek, bude-li sjednané nájemné podstatně nižší než nájemné, které je v daném místě a v daném čase za nájem podobných nemovitostí obvykle poskytováno; přitom důkazní břemeno ohledně těchto obvyklých podmínek leží na tom, kdo tvrdí, že uzavřel smlouvu v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Naopak nemůže jít o nevýhodné podmínky v případě, že pronajímatel uzavře “nerentabilní” smlouvu z toho důvodu, že v daném místě nebude po nájmu nemovitostí poptávka a proto nebude možné dosáhnout sjednání výhodnějších podmínek. Je též třeba dodat, že samotná okolnost, že nájemce přenechal pronajatou nemovitost do podnájmu za podstatně lepších podmínek, než za kterých mu byla pronajata, není z uvedeného hlediska právně významná, pokud mu byla nemovitost pronajata za obvyklých podmínek; nicméně skutečnost, že nájemce přenechal pronajatou nemovitost do podnájmu podstatně výhodněji, musí být při posuzování obvyklosti podmínek nájemní smlouvy vzata v úvahu.

I když odvolací soud uvedl, že při posuzování věci je třeba přihlížet i k poměru mezi nabídkou a poptávkou v dané oblasti (sám se však tímto poměrem nezabýval), vyšel při posuzování kritérií pro posouzení nevýhodnosti smlouvy pro pronajímatele z hledisek, která dovolací soud nesdílí; v důsledku svého právního názoru se pak odvolací soud nezabýval důkazy, o které žalobce opíral své tvrzení, že smlouva byla uzavřena za podmínek pro něj nápadně nevýhodných. Rozhodnutí odvolacího soudu v této části spočívá na nesprávném právním hodnocení věci a je tak dán dovolací důvod, upravený v § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. V důsledku vysloveného právního názoru dovolacího soudu by pak bylo nadbytečné zabývat se tím, zda při posuzování rentability nájmu měl odvolací soud vycházet z tržní ceny nemovitosti a zda měl přihlédnout i k ceně stavebního pozemku. Pokud jde o nápadnou nevýhodnost dalších podmínek smlouvy (zejména závazku dovolatele prodat nemovitost žalovaným a podmínek stavebních úprav), bude třeba této otázce věnovat pozornost až v případě, že soud v dalším řízení dospěje k závěru, že tuto část smlouvy nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Pokud by takové zjištění soud neučinil, nemělo by ve smyslu § 41, § 853 o. z. odstoupení od smlouvy pro nevýhodnost těchto dalších podmínek na samotné ujednání o nájmu nemovitosti vliv.

Nelze naproti tomu přisvědčit námitkám dovolatele, který tvrdí, že z provedeného dokazování vyplynulo, že nájemní smlouva je relativně neplatná podle § 49 a o. z., který stanoví, že “Právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.” Především je třeba uvést, že podle § 132 o. s. ř. “Důkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné

souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci.” Ze zásady přímosti, která se v občanském soudním řízení uplatňuje, pak vyplývá, že hodnocení důkazů je věcí soudu, který tyto důkazy provádí; dovolací soud může přezkoumávat hodnocení důkazů odvolacím soudem jen v případě, že v hodnocení důkazů je logický rozpor. Samotná skutečnost, že důkazy bylo možno hodnotit více způsoby, tedy i jinak, než je hodnotil soud provádějící dokazování, je v případě, že soudem provedené dokazování není v rozporu s pravidly logického myšlení, právně nevýznamná. Nelze tedy vytýkat odvolacímu soudu, že v rámci volného hodnocení důkazů vycházel též z výpovědí svědkyň, které jsou v zaměstnaneckém poměru se žalovanou, zejména když věrohodnost těchto svědkyň nebyla v řízení závažným způsobem zpochybněna. Pokud dovolatel namítá, že soud nepřihlédl k jeho věku a zdravotnímu stavu, je třeba v první řadě upozornit, že žalobce v řízení uváděl, že po psychické stránce se cítí zcela zdráv (č. l. 50 v.). Rozhodující však je, že ani zdravotní stav a věk dovolatele ani skutečnost, že dovolatel předal žalovaným klíče jen od některých prostor v bytě, nemohou vést k závěru, že dovolatel uzavřel smlouvu v takovém omylu, který druhá strana vyvolala anebo o něm musela vědět. Pokud pak jde o obsahovou shodu předběžné smlouvy se smlouvou nájemní, je třeba uvést, že i z předběžné smlouvy, se kterou se dovolatel mohl nepochybně v klidu seznámit, vyplývalo, že jde o pronájem celé budovy, nikoliv jen nebytových prostor. I když lze dovolateli přisvědčil v tom, že obě smlouvy se poněkud liší, ve věci rozhodné pro posouzení možného omylu žalobce, který měl spočívat v tom, že namísto prodejny v přízemí pronajal omylem celý dům, jsou obě smlouvy obsahově obdobné, když v obou šlo o pronájem celé budovy. Nelze proto vytýkat odvolacímu soudu, že přihlédl k tomu, že dovolatel, který si povšiml nepřesného označení pronajímaného domu a trval na opravě smlouvy, ničeho nenamítal proti skutečnosti, že v předběžné a později i v nájemní smlouvě šlo o pronájem celé nemovitosti. Dále je třeba uvést, že z početních nesrovnalostí v zápiscích první žalované, které vyšly najevo při jednání u soudu prvního stupně, konaného dne 17. listopadu 1993, na které dovolatel poukazuje, dovolatel nevyvozoval v řízení konkrétní závěry a jeho omyl z těchto zápisků nijak nevyplývá a dovolatel v této souvislosti ani neuvádí, v čem mělo pochybení odvolacího soudu spočívat. Konečně lze poukázat na to, že hodnocení důkazů týkajících se tvrzeného omylu dovolatele odvolacím soudem není v rozporu s pravidly logického myšlení (ostatně dovolatel ani nic takového netvrdí), a proto jsou v dovolání uvedené možnosti jiného hodnocení těchto důkazů právně nevýznamné. V této části tedy není dán žádný z dovolacích důvodů dovolatelem uplatněných.

Dovolání nelze přisvědčit ani v části, ve které dovolatel namítá, že předmětná nájemní smlouva je neplatná podle § 39 o. z., který stanoví, že neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům. Obsahem předmětné smlouvy jsou práva a povinnosti účastníků, vyplývající ze smlouvy a z příslušných ustanovení zákona a jejím účelem je pronájem věci k podnikání za úplatu. Dovolatel neuvádí, která práva anebo povinnosti z této smlouvy by měly být v rozporu s dobrými mravy, ani nekonkretizuje takový účel smlouvy. Lze podotknout, že samotná okolnost, že účastníkovi smlouvy se na základě dohody o rozsahu a předmětu plnění nedostane plného ekvivalentu plnění, které se zavázal poskytnout, není v rozporu s dobrými mravy; v této otázce lze označit úvahy odvolacího soudu, který o takovém rozporu s ohledem ke sjednanému nájemnému uvažoval, za nepřípadné.

Z obsahu dovolaní dále vyplývá, že dovolatel uplatňuje námitku, že první žalovaný nemohl ke smlouvě přistoupit poté, co žalované bylo doručeno odvolání návrhu na uzavření smlouvy (§ 43a odst. 3 o. z.). k němuž došlo v dopisu dovolatele žalované ze dne 31. 5. 1992; v případě, že by této námitce bylo možno přisvědčit, by však bylo nutno uvažovat o tom, že smlouva nevznikla, nikoliv o její neplatnosti. Odvolací soud však po provedení důkazu předmětným dopisem zaujal stanovisko, že toto odvolání se týkalo jen tzv. předběžné smlouvy a nikoliv smlouvy nájemní a také bylo adresováno jen druhé žalované a proto nemělo na právní postavení prvního žalovaného vliv. Námitkám dovolatele, který poukazuje na to, že toto odvolání návrhu na uzavření smlouvy mělo podle § 145 o. z. právní účinky pro prvního žalovaného jako manžela druhé žalované, nelze přisvědčit. Ze znění § 145

o. z. i z jeho systematického zařazení do části druhé hlavy druhé o. z. je zřejmé, že toto ustanovení se týká jen právních úkonů ohledně věcí, které jsou v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů (podle nyní platné právní úpravy ve společném jmění manželů), a netýká se tedy práv a povinností z nájemní smlouvy, ve které manželé vystupují jako nájemci; obdobné stanovisko zastává i publikovaná judikatura (viz R 47/1984 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Vrchního soudu v Praze ve věci sp. zn. 5 Cmo 735/95, publikovaný v Právních rozhledech č. 4/1997). Proto nelze dovodit, že by dojití projevu vůle směřujícího k odvolání návrhu na uzavření nájemní smlouvy jednomu z manželů mělo právní účinky i proti druhému manželovi, jemuž byl smluvní návrh též adresován. Za této situace by bylo nadbytečné zabývat se otázkou, zda se dopis z 31. května 1992 týkal i nájemní smlouvy, neboť vzhledem k tomu, že byl adresován jen druhé žalované, která však návrh na uzavření smlouvy přijala již 29. 5. 1992, nemohlo mít v něm obsažené odstoupení od smlouvy právní účinky odvolání návrhu podle § 43a odst. 3 o. z. Proto v této části není dovolání důvodné. Nelze ani přisvědčit tvrzení, že podepsání smlouvy prvním žalovaným v době, kdy mu mělo být zřejmé, že dovolatel nechce být smlouvou vázán, bylo šikanou; ani ze skutkových zjištění soudů ve věci rozhodujících, ani z tvrzení žalobce nevyplývá, že by účelem přijetí návrhu na uzavření smlouvy druhým žalovaným nebylo nabytí práv a povinností z této smlouvy, ale šikanování dovolatele.

Z uvedeného je zřejmé, že námitkám uvedeným v dovolání je třeba zčásti přisvědčit a že ve věci ‚je dán dovolací důvod upravený v § 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř. Proto nezbylo, než dovolání vyhovět, napadený rozsudek zrušit (§ 243b odst. 1 o. s. ř.) a věc vrátit Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).