

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.08.2002, sp. zn. 26 Cdo 2659/2000, ECLI:CZ:NS:2002:26.CDO.2659.2000.1

**Číslo:** 66/2004

**Právní věta:** Společný nájem nebytových prostor manžely může soud zrušit za analogického použití § 705 odst. 2 a 3 obč. zák.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 22.08.2002

**Spisová značka:** 26 Cdo 2659/2000

**Číslo rozhodnutí:** 66

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem nebytových prostor

**Předpisy:** § 705 odst. 2 předpisu č. 116/1990Sb.  
§ 705 odst. 2 předpisu č. 40/1964Sb.  
§ 853 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Ostravě rozsudkem ze dne 10. 11. 1999 zrušil právo společného nájmu účastníků k družstevnímu bytu č. 5 v O. - V., sestávajícímu ze čtyř pokojů, kuchyně a příslušenství (dále též „předmětný družstevní byt“ nebo „byt“), a právo společného nájmu účastníků k družstevní garáži č. 1 v O. - V., (dále též „předmětná družstevní garáž“ nebo „garáž“), rozhodl, že „výlučnou nájemkyní bytu a garáže a členkou družstva zůstává“ žalobkyně, zavázal žalovaného vyklidit byt do patnácti dnů od zajištění náhradního bytu a vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud prvního stupně vzal zejména za prokázáno, že účastníci se stali v roce 1987 za trvání manželství společnými uživateli předmětného družstevního bytu a vzniklo jim i právo společného užívání předmětné družstevní garáže, že poté, kdy bylo manželství účastníků pravomocně rozvedeno (ke dni 19. 8. 1998), nedošlo mezi účastníky k dohodě o dalším užívání bytu a garáže, že pronajímatel Stavební bytové družstvo N. ponechal rozhodnutí o dalším užívání těchto objektů na úvaze soudu (sdělil, že „nenavrhuje žádné stanovisko“) a že byt a garáž „netvoří jeden funkční celek.“ Okresní soud dále dovodil, že právo osobního užívání bytu i garáže se dne 1. 1. 1992 změnilo na nájem a při aplikaci ustanovení § 705 odst. 2 a 3 obč. zák. na zjištěný skutkový stav (za situace, kdy účastníci nemají nezletilé děti a pronajímatel ponechal určení dalšího uživatele na soudu) se zabýval dalšími hledisky důležitými pro toto určení. Zasluky o získání bytu, příčiny rozvratu manželství, jak je zjistil rozvodový soud, i hledisko účelného využití bytu považoval přitom u obou účastníků za stejné, takže rozhodnutí, jímž určil výlučnou nájemkyní bytu žalobkyni, opřel o skutečnost, že předmětný družstevní byt užívá žalobkyně sama od doby, kdy žalovaný v polovině*

*roku 1997 opustil společnou domácnost, že od právní moci rozhodnutí o rozvodu manželství sama hradí i náklady spojené s užíváním bytu a že žalovaný se z trvalého pobytu v bytě odhlásil již 16. 3. 1998. Povinnost žalovaného vyklidit předmětný družstevní byt vázal okresní soud na zajištění náhradního bytu, protože v řízení nebylo prokázáno, že by žalovaný měl jinou možnost bydlení.*

Ohledně předmětné družstevní garáže vzal soud prvního stupně za prokázáno, že žalobkyně ji užívala od roku 1987 po celou dobu až do současnosti, zatímco žalovaný tak po svém odchodu ze společné domácnosti nečiní a od právní moci rozvodu se nepodílí ani na platbách spojených s užíváním garáže, které hradí sama žalobkyně. Tato zjištění vedla okresní soud k výše citovanému rozhodnutí, jímž určil výlučnou uživatelkou předmětné družstevní garáže žalobkyni.

K r a j s k ý s o u d v Ostravě rozhodoval o odvoláních obou účastníků proti citovanému rozhodnutí rozsudkem ze dne 11. 4. 2000. Řízení o odvolání žalobkyně, které směřovalo pouze proti nákladovému výroku prvostupňového rozhodnutí, zastavil, neboť toto odvolání bylo vzato zpět. K odvolání žalovaného, který napadl výroky týkající se předmětné družstevní garáže, krajský soud rozsudek okresního soudu „v napadené části, tj. v odstavci I. a II. výroku, pokud jím bylo rozhodnuto o družstevní garáži, a v odstavci IV. výroku“ potvrdil a žalovaného zavázal, aby žalobkyni nahradil náklady odvolacího řízení. Odvolací soud převzal skutková zjištění učiněná soudem prvního stupně jako správná a za správné označil i jeho právní posouzení věci. Nesdílel právní názor žalovaného, vyjádřený v odvolání, že právní režim užívání nebytových prostor – tedy i garáží – se řídí (jen) zákonem č. 116/1990 Sb. a že proto „problém s užíváním garáže lze vyřešit jen dohodou.“ Podle odvolacího soudu aplikoval soud prvního stupně správně ustanovení § 705 odst. 2 a § 871 obč. zák. S ohledem na ustanovení § 853 obč. zák. – dovozoval dále odvolací soud – je problematika tohoto sporu, týkajícího se družstevní garáže, řešena právě tímto zákonným ustanovením. Na podporu uvedeného právního závěru poukázal krajský soud i na stanovky SBD N., podle nichž „problematika nebytových prostor je řešena přiměřeně právě ustanoveními o nájmu bytu.“ Vzhledem k tomu, že své rozhodnutí neshledal po právní stránce zásadním, zamítl krajský soud návrh na žalovaného na připsuštění dovolání.

Žalovaný podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., když zdůraznil, že jeho „dovolání má po právní stránce zásadní význam,“ neboť „v tomto smyslu není známa publikovaná judikatura.“ Uplatněné dovolací důvody podřadil ustanovení § 241 odst. 3 písm. b), c) a d) o. s. ř. Namítal, že v řízení před soudy obou stupňů nebyl proveden „písemný důkaz“ stanovami SBD N., o něž je opřen napadený rozsudek, že takový postup odporuje ustanovení § 132 a § 129 o. s. ř. a že stanovky SBD nemohou „rozhodovat o nebytových prostorách jako o nájmu bytu“. Poukazoval na to, že družstevní garáž, která navíc netvoří s bytem jeden funkční celek (je naprosto oddělená), nesdílí právní režim bytu, „podléhá jiné úpravě jak smluvní, tak právní“ a nemůže se co do trvání nájmu nebo užívání spravovat ustanovením § 705 obč. zák. Dovolatel vytkl odvolacímu soudu, že v daném případě rozhodl v rozporu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor; v dovolání též vyjádřil názor, že (soud) „měl rozhodovat samosebou podle jiných ustanovení o nájmech, nikoliv o nájmu bytu.“ Poukázal na § 853 obč. zák., podle kterého – dle (nepřesné) citace uvedené v dovolání – „občanskoprávní vztahy, které nejsou zvláště upraveny ustanoveními tohoto zákona, tj. občanského zákona, se upravují obsahem a účelem nejbližším“, a vyjádřil názor, že se v daném případě jedná „o zákon č. 116/1990 Sb. upravující užívání nebytových prostor“. Zpochybnil také správnost skutkových zjištění o užívání garáže žalobkyní, resp. neužívání žalovaným, namítal, že tato zjištění nemají oporu v provedeném dokazování, a vznesl i výtku vadného hodnocení důkazů „proti jejich evidentnímu smyslu a významu“. Vycházeje z této argumentace navrhl, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k novému projednání. Žalobkyně se k dovolání nevyjádřila.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti

rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů, se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (to jest podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání, které bylo podáno včas osobou k tomu oprávněnou (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění zákonné podmínky řízení (advokátního zastoupení dovolatele podle § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), má obsahové a formální náležitosti podle § 241 odst. 2 o. s. ř. Poté se zabýval jeho přípustností, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). V případě potvrzujícího rozsudku odvolacího soudu přichází v úvahu přípustnost dovolání založená ustanoveními § 237 odst. 1, § 238 odst. 1 písm. b) a § 239 o. s. ř.

Vady vyjmenované v § 237 odst. 1 o. s. ř., které pro svou závažnost činí přípustným dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu (s výjimkami uvedenými v § 237 odst. 2 o. s. ř.) a k nimž dovolací soud přihlíží, i když dovoláním nejsou uplatněny (§ 242 odst. 3, věta druhá, o. s. ř.), dovolatel nenamítá a ze spisu se nepodávájí.

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

### **Z odůvodnění:**

Není naplněn ani předpoklad přípustnosti dovolání podle § 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř., neboť rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 10. 11. 1999, potvrzený napadeným rozsudkem odvolacího soudu, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci (nešlo tedy o nové a obsahově odlišné rozhodnutí po předchozí kasaci původního rozsudku krajským soudem).

Přípustnost dovolání žalovaného rovněž nemá oporu v ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., neboť odvolací soud ji ve výroku svého potvrzujícího rozsudku nevyslovil (naopak návrhu žalovaného na vyslovení přípustnosti tohoto mimořádného opravného prostředku nevyhověl).

Zbývá tak pouze ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. (na které ostatně dovolatel výslovně odkazuje), podle něhož, nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Základní předpoklad pro posouzení přípustnosti dovolání podle tohoto procesního ustanovení (návrh účastníka, aby soud dovolání připustil) je naplněn, neboť žalovaný v odvolacím řízení přednesl uvedený návrh a konkretizoval jej tak, že zásadní právní význam spatřuje v otázce možnosti „použití ustanovení § 705 při otázkách týkajících se garáží“.

Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. platí, že dovolací soud – s výjimkou vad v tomto ustanovení uvedených, k nimž za podmínek zákonem stanovených přihlíží z úřední povinnosti – je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak byly dovolatelem obsahově vymezeny; proto se mohou právní otázky, na nichž napadené rozhodnutí spočívá, stát skutečným předmětem dovolacího přezkumu jen tehdy, napadl-li dovolatel jejich posouzení odvolacím soudem (zpochybnil-li dovoláním řešení, která ve vztahu k nim odvolací soud přijal).

K tomu, aby konkrétní dovolání mohlo být shledáno přípustným podle § 239 odst. 2 o. s. ř., je také

zapotřebí, aby dovolací soud dospěl k závěru, že rozsudek odvolacího soudu - právě pro otázky objektivně otevřené přezkumu a dovoláním skutečně zpochybněné - je rozsudkem zásadně významným po právní stránce; v opačném případě (tj. neučiní-li dovolací soud tento závěr) musí být dovolání odmítnuto jako nepřípustné bez věcného projednání (§ 243b odst. 4, § 218 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Pro závěr o existenci zásadního významu po právní stránce podle § 239 odst. 2 o. s. ř. je nezbytné, aby posouzení určité právní otázky mělo obecnější přesah: musí jít proto o řešení právní otázky, jež je významná nejen pro rozhodnutí v konkrétní projednávané věci, ale i pro posouzení jiných (obdobných) právních poměrů, a může mít proto vliv na obecnou rozhodovací činnost soudů. Tak je tomu především v případech, jde-li o otázku doposud judikaturou vyšších soudů neřešenou nebo otázku, jejíž řešení není jednotné, nebo tehdy, posoudil-li odvolací soud určitou právní otázku jinak, než je posuzována v konstantní (zejména publikované) judikatuře těchto soudů, případně shledá-li dovolací soud, že existují důvody, pro které je zapotřebí se od stávající judikatury odchýlit. V dané věci měla pro rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam právní otázka (dotčená dovoláním), zda lze při rozhodování soudu o žalobě na zrušení práva společného nájmu nebytového prostoru (družstevní garáže) aplikovat analogicky (tj. za použití § 853 obč. zák.) ustanovení § 705 obč. zák. o zrušení práva společného nájmu bytu. Dovolací soud - odlišně od soudu odvolacího - shledal, že takto vymezená právní otázka naplňuje výše vyložená kritéria pro přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 obč. zák., neboť ji nelze považovat za otázku, jejíž výklad by byl v judikatuře vyšších soudů ustálen; zároveň - právě proto - může mít její řešení význam nejen pro výsledek řízení v konkrétním sporu účastníků (v této právní věci), ale je zde i možný přesah do obecné rozhodovací činnosti soudů.

Dovolání, jehož přípustnost se opírá o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., lze ovšem - kromě důvodů podle § 241 odst. 3 písm. a) a b) o. s. ř. - odůvodnit jen tvrzením, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.); naopak nemůže být uplatněn dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že skutková zjištění soudu nemají v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Zpochybil-li tedy dovolatel - jak se uvádí na jiném místě tohoto rozhodnutí - správnost skutkových zjištění odvolacího soudu (tvrzením, že zjištění o užívání garáže účastníky nemají oporu v provedeném dokazování, popř. že odvolací soud hodnotil důkazy, jež byly provedeny, „proti jejich evidentnímu smyslu a významu“), uplatnil tím právě dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. - tedy důvod, který v řízení o dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. použitelný není.

Nesprávným právním posouzením věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.) je pochybení soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav, tedy případ, kdy byl skutkový stav posouzen podle jiného právního předpisu, než který měl být správně použit, nebo byl-li sice aplikován správně určený právní předpis, ale soud jej nesprávně interpretoval (vyložil nesprávně podmínky obecně vyjádřené v hypotéze právní normy a v důsledku toho nesprávně aplikoval vlastní pravidlo, stanovené dispozicí právní normy). Nesprávné právní posouzení věci je způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu, jinými slovy, jestliže na tomto - nesprávném - právním posouzení napadené rozhodnutí spočívalo.

V souzené věci dovolatel nezpochybňuje právní závěr soudů obou stupňů, že účastníkům vzniklo v roce 1987 podle § 196 odst. 1, věty druhé, odst. 2, a podle § 197 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 Sb. a zákona č. 131/1982 Sb., právo společného užívání místnosti nesloužící k bydlení (předmětné družstevní garáže), stejně tak nebrotí proti právnímu závěru, že podle § 871 odst. 1 a odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 58/1969 Sb., zákona č. 146/1971 Sb., zákona č. 131/1982 Sb., zákona č. 94/1988, zákona č. 188/1988 Sb., zákona č. 87/1990 Sb., zákona č. 105/1990 Sb., zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 87/1991 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb., se toto společné právo užívání nebytového prostoru změnilo na společný nájem. V době, kdy zákon č. 509/1991 Sb. nabyl účinnosti (tj. ke dni 1.

1. 1992), byla již ustanovení § 196 a § 197 obč. zák. zrušena. K jejich zrušení došlo s účinností ode dne 1. 5. 1990 ustanovením § 16 bodu 1. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále též jen „zákon č. 116/1990 Sb.“); posledně označený zákon současně ve svém § 15 odst. 1, větě první, stanovil, že práva užívání nebytových prostor, vzniklá podle dosavadních předpisů (tedy i právo společného užívání nebytového prostoru manžely), se řídí tímto zákonem a považují se za vztahy vzniklé na základě smlouvy uzavřené na dobu neurčitou. S účinností od 1. 1. 1992 (tedy novelizací provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) se součástí občanského zákoníku stala právní norma obsažená v § 720 obč. zák., která stanoví, že nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním předpisem (formou poznámky pod čarou zde občanský zákoník odkazoval na zákon č. 116/1990 Sb.). Z toho, že zákon č. 116/1990 Sb. je ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštním právním předpisem, vyplývá, že nestanoví-li tato zvláštní úprava jinak, použijí se i na nájem nebytových prostor obecná ustanovení o nájemní smlouvě obsažená v ustanoveních § 663 a násl. obč. zák.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, ani občanský zákoník neobsahují úpravu společného nájmu nebytového prostoru manžely a neřeší tak výslovně, jak má být zrušen a vypořádán tento právní vztah v případě, dojde-li k zániku manželství společných nájemců rozvodem (na rozdíl od společného nájmu bytu manžely, u něhož jsou právní normy upravující zánik tohoto právního vztahu v důsledku rozvodu manželství obsaženy v § 705 obč. zák.).

Dovolací soud je názoru, že vznikl-li na základě právních skutečností stanovených zákonem právní vztah společného nájmu nebytového prostoru, mají jeho subjekty právo domáhat se u nezávislého a nestranného soudu zrušení tohoto právního vztahu i tehdy, schází-li v hmotněprávních předpisech (zvláštních i obecných) v důsledku jejich následných změn (derogace či novelizace) výslovná (pozitivní) právní úprava takového zrušení. Opačný postup by byl v rozporu s ustanovením čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, která byla usnesením předsednictva České národní rady ze dne 16. 12. 1992 pod č. 2/1993 Sb. vyhlášena jako součást ústavního pořádku České republiky. Řešení případů, kdy v pozitivním právu schází konkrétní právní norma, avšak soud přesto musí podle práva rozhodnout, umožňuje institut analogie zákona, který je v zakotven v § 853 obč. zák.

Podle § 853 obč. zák. občanskoprávní vztahy, pokud nejsou zvláště upraveny ani tímto zákonem (tj. občanským zákoníkem), ani jiným zákonem, se řídí ustanoveními tohoto zákona (tj. občanského zákoníku), která upravují vztahy obsahem i účelem jim nejbližší. Z dikce citovaného ustanovení § 853 obč. zák. plyne, že ustanovení, „která upravují vztahy obsahem a účelem nejbližší“ občanskoprávním vztahům zvláště upraveným, je nutno hledat v občanském zákoníku, a nikoli v jiném (zvláštním) právním předpisu. Proto nelze dovolateli přisvědčit v jeho názoru, že se v daném případě jedná „o zákon č. 116/1990 Sb. upravující užívání nebytových prostor“, a že proto krajský soud rozhodl v rozporu s tímto zákonem. Pokud by totiž tento zvláštní právní předpis, upravující nájem a podnájem nebytových prostor (srov. § 720 obč. zák.), obsahoval ustanovení týkající se společného nájmu družstevní garáže, musel by soud tato ustanovení aplikovat přímo a nepřicházela by vůbec v úvahu aplikace podle analogie (§ 853 obč. zák.). Dovolací soud neshledává možnost přisvědčit ani názoru dovolatele, že odvolací soud měl rozhodnout „podle jiných ustanovení o nájmech, nikoliv o nájmu bytu“; dovolatel zde ostatně nijak nespécifikuje, která „jiná“ ustanovení o nájmech měla být v souzené věci aplikována, avšak argumentem, že to neměla být ustanovení „o nájmu bytu“, zjevně vylučuje nejen možnost aplikace ustanovení § 705 obč. zák., ale i ustanovení § 702 odst. 2 obč. zák.

Při úvaze o tom, která ustanovení občanského zákoníku upravují vztahy obsahem i účelem nejbližší vztahům vzniklým mezi společnými nájemci družstevní garáže, považuje dovolací soud za významné, že době, kdy zákon č. 40/1964 Sb. ještě výslovně upravoval užívání místností nesloužících k bydlení (tj. před účinností zákona č. 116/1990 Sb.), platila podle § 197 obč. zák. o tomto užívání přiměřeně ustanovení o užívání bytů s výjimkou ustanovení § 152 až 154, 155 odst. 1, § 184 písm. a), c), § 185

písm. a), § 186 a 187 obč. zák. Rozdílnost mezi osobním užíváním bytů na straně jedné a osobním užíváním místností nesloužících k bydlení na straně druhé (na kterou se v dovolání poukazuje) doznala tehdy výrazu jednak v tom, že některá ustanovení o užívání bytu pro osobní užívání místností nesloužících k bydlení neplatila vůbec a ostatní platila jen přiměřeně. Došlo-li tedy k rozvodu manželství společných uživatelů místnosti nesloužící k bydlení, řídily se jejich právní vztahy k takové místnosti přiměřeně ustanovením § 177 obč. zák. (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. [3 Cz 7/79](#), uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1982, pod pořadovým číslem 9). Zmíněné ustanovení § 177 obč. zák. přitom obsahovalo v zásadě shodné právní normy jako nyní platné ustanovení § 705 obč. zák. Pro analogickou aplikaci § 705 obč. zák. na právní vztah společného nájmu nebytového prostoru hovoří i to, že se tím umožňuje rozvedeným manželům, mezi nimiž nedošlo k dohodě, vypořádat - na návrh některého z nich - rozhodnutím soudu po zániku manželství i tento právní vztah (když možnost soudního vypořádání zaniklého společného jmění rozvedených manželů upravuje ustanovení § 150 odst. 3 obč. zák. a o zrušení společného práva nájmu bytu rozhoduje soud podle § 705 obč. zák.).

Z toho, co bylo uvedeno, plyne, že dovolací soud sdílí právní názor odvolacího soudu, podle něhož (při již zmíněném nedostatku výslovné právní úpravy) je nutno na právní vztah bývalých manželů k nebytovému prostoru (v daném případě ke družstevní garáži) analogicky (§ 853 obč. zák.) aplikovat ustanovení § 705 odst. 2, větu druhou, a odst. 3 obč. zák. Výtka nesprávného právního posouzení věci (dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.) tak nebyla dovolatelem uplatněna opodstatněně.

Zbývá posoudit, zda jako dovolací důvod ob stojí námitka, že řízení trpí vadou podřaditelnou ustanovení § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř., tj. vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Tento dovolací důvod konkretizuje dovolatel tvrzením, že v řízení před soudy obou stupňů nebyl proveden důkaz stanovami SBD N. (dále jen „Stanovy“) a že takový postup odporuje ustanovení § 132 a § 129 o. s. ř. Dovolateli lze dát za pravdu v tom, že podle obsahu spisu nebyly zmíněné Stanovy, jejichž článek 59 odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku cituje, u jednání soudu přečteny, ač mají charakter listinného důkazu a z ustanovení § 129 o. s. ř. vyplývá, že důkaz listinou se provede tak, že ji nebo její část při jednání předseda senátu přečte nebo sdělí její obsah. O vadu řízení tak bezesporu jde, nikoli však o vadu, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Rozhodnutí odvolacího soudu (jeho právní posouzení) totiž nespočívá na aplikaci těchto Stanov, ale - jak již bylo vysvětleno - na analogické aplikaci (§ 853 obč. zák.) ustanovení § 705 odst. 2 a 3 obč. zák.; argumentace obsahem článku 59 Stanov je v odůvodnění napadeného rozsudku užita pouze „na podporu uvedeného právního závěru“ a sama o sobě je pro rozhodnutí o věci právně bezvýznamná. Z vázanosti dovolacího soudu uplatněnými (způsobitelnými) dovolacími důvody včetně toho, jak byly v dovolání vymezeny po stránce obsahové (§ 242 odst. 1, odst. 3, věta první, o. s. ř.), vyplývá rovněž, že není možno přezkoumávat rozhodnutí odvolacího soudu v části, v níž - při analogické aplikaci § 705 odst. 3 obč. zák. - byla výlučnou nájemkyní předmětné družstevní garáže určena žalobkyně. Dovolatel zde totiž pouze brojí prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. proti správnosti skutkových zjištění o užívání garáže účastníky, tento dovolací důvod je však - jak již bylo rovněž vysvětleno - v tomto řízení nepoužitelný.

Nejvyšší soud tak uzavírá, že se dovolateli prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozsudku odvolacího soudu, a proto - aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) - jeho dovolání zamítl (§ 243b odst. 1, věta před středníkem, o. s. ř.).