

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.06.2006, sp. zn. 26 Cdo 1851/2005, ECLI:CZ:NS:2006:26.CDO.1851.2005.1

**Číslo:** 47/2007

**Právní věta:** Podle zákonné úpravy účinné od 1. května 1990 je vyloučen vznik práva společného nájmu nebytového prostoru manžely.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 29.06.2006

**Spisová značka:** 26 Cdo 1851/2005

**Číslo rozhodnutí:** 47

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem nebytových prostor

**Předpisy:** § 3 předpisu č. 116/1990Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O b v o d n í s o u d p r o P r a h u 6 r o z s u d k e m z e d n e 2 9 . 1 2 . 1 9 9 v y h o v ě l ž a l o b ě a z r u š i l p r á v o s p o l e č n ě h o n á j m u ú č a s t n í k ů k „ d r u ž s t e v n í g a r á ž i č . 3 1 2 v P . ( d á l e j e n „ g a r á ž “ ) , u r č i l , ž e v ý l u č n o u n á j e m k y n í g a r á ž e a č l e n k o u d r u ž s t v a b u d e ž a l o b k y n ě a ž a l o v a n ě m u u l o ž i l p o v i n n o s t g a r á ž v y k l i d i t d o p a t n á c t i d n ů o d p r á v n í m o c i r o z s u d k u . V n á v a z n o s t i n a r o z h o d n u t í v e v ě c i s a m ě r o z h o d l o n á k l a d e c h ř í z e n í ú č a s t n í k ů .*

K odvolání žalovaného M ě s t s k ý s o u d v P r a z e j a k o s o u d o d v o l a c í u s n e s e n í m z e d n e 2 2 . 9 . 2 0 0 0 c i t o v a n ý r o z s u d e k s o u d u p r v n í h o s t u p n ě z r u š i l a v ě c m u v r á t i l k d a l š í m u ř í z e n í . V e z r u š u j í c í m u s n e s e n í d o v o d i l , ž e p r á v o s p o l e č n ě h o n á j m u ú č a s t n í k ů k d r u ž s t e v n í g a r á ž i a j e j i c h s p o l e č n ě č l e n s t v í v d r u ž s t v u m o h l y v z n i k n o u t j e n z a p o d m í n e k u p r a v e n ý c h v u s t a n o v e n í § 7 0 3 o d s t . 2 z á k o n a č . 4 0 / 1 9 6 4 S b . , o b č a n s k ý z á k o n í k , v e z n ě n í p o n o v e l e p r o v e d e n é z á k o n e m č . 5 0 9 / 1 9 9 1 S b . , p o p ř í p a d ě d ř í v e p o d l e § 1 7 5 o d s t . 2 z á k o n a č . 4 0 / 1 9 6 4 S b . , v e z n ě n í p ř e d n o v e l o u p r o v e d e n o u z á k o n e m č . 5 0 9 / 1 9 9 1 S b . , a ž e z a t ě t o s i t u a c e s e m ě l s o u d p r v n í h o s t u p n ě z a b ý v a t n e j e n t í m , k d y ú č a s t n í k ů m v z n i k l o p r á v o n a u z a v ř e n í n á j e m n í s m l o u v y a k d y b y l a n á j e m n í s m l o u v a u z a v ř e n a , n ý b r ž i t í m , z d a v r o z h o d n ě m o b d o b í ú č a s t n í c í j a k o m a n ž e l é s p o l u ž i l i .

Poté soud prvního stupně rozsudkem ze dne 5. 12. 2003 žalobě opětovně vyhověl a zrušil právo společného nájmu účastníků k předmětné garáži, výlučným nájemcem garáže a členem družstva však tentokrát určil žalovaného a žalobkyni uložil povinnost garáž vyklidit do patnácti dnů od právní moci rozsudku. Současně rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalobkyně odvolací soud rozsudkem ze dne 23. 6. 2004 citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů především za zjištěno, že dne 8. 2. 1988 bylo vydáno stavební povolení na stavbu garáží, že rozhodnutí o kolaudaci garáží nabylo právní moci dne 6. 11. 1992, že za trvání manželství účastníků byl žalovaný dne 12. 3. 1990 přijat za člena stavebního bytového družstva (dále jen „družstvo“) a zaplatil členský vklad 3000 Kč, že rovněž žalobkyně podala dne 17. 5. 1991 členskou přihlášku do družstva, že za členku družstva byla přijata rozhodnutím představenstva družstva ze dne 10. 2. 1992, že na výzvu družstva zaplatila v souvislosti se zaplacením peněžitého plnění na garáž dne 16. 5. 1991 částku 15 000 Kč, dne 6. 12. 1991 částku 10 000 Kč a dne 4. 11. 1992 částku 8739 Kč a že rozhodnutím družstva (dekretem) ze dne 30. 11. 1992 byla garáž předána do užívání žalobkyni s odkazem na rozhodnutí představenstva družstva ze dne 4. 12. 1992. Dále rovněž zjistily, že v listopadu 1990 přestali účastníci vést společnou domácnost, že řízení o rozvod manželství účastníků vedené na návrh žalobkyně ve věci sp. zn. 13 C 198/91 Obvodního soudu pro Prahu 6 bylo v důsledku zpětvzetí návrhu pravomocně zastaveno, že ve věci sp. zn. 7 C 88/93 Obvodního soudu pro Prahu 6 bylo na návrh žalovaného manželství účastníků pravomocně rozvedeno a že ve věci sp. zn. 7 C 15/93 Obvodního soudu pro Prahu 6 bylo zrušeno právo společného nájmu účastníků k bytu 2+1 s příslušenstvím v domě čp. 689 v P. 6, v ulici N. 6, výlučnou nájemkyní bytu byla určena žalobkyně a žalovanému byla uložena povinnost byt vyklidit a vyklizený žalobkyni odevzdat po zajištění náhradního bytu. Nakonec také zjistily, že žalovaný je vlastníkem automobilu a že v předmětné garáži garážují auto rodiče žalobkyně. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovedl, že právo na přidělení garáže vzniklo v roce 1991, kdy účastníci byli manželé, avšak nežili spolu, a kdy byl splněn předpoklad zařazení žalovaného do pořadníku poté, co se stal členem družstva a částečně uhradil peněžní část členského podílu. Poté – opět shodně se soudem prvního stupně – rovněž dovedl, že účastníkům vzniklo právo společného nájmu družstevní garáže, neboť v době, kdy byla garáž po zaplacení peněžní části členského podílu přidělena, měli oba jako členové družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu garáže. Ztotožnil se také s výrokem, jímž soud prvního stupně za analogického použití ustanovení § 705 obč. zák. zrušil právo společného nájmu účastníků ke garáži; za správný – vzhledem k důvodům uvedeným v rozsudku soudu prvního stupně – pokládal rovněž výrok o určení žalovaného výlučným nájemcem garáže a členem družstva a dále také výrok týkající se vyklizovací povinnosti žalobkyně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. V dovolání namítla, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Především uvedla, že podle zrušujícího rozhodnutí odvolacího soudu se měl soud prvního stupně v dalším řízení zabývat naplněním podmínek upravených v ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák., tj. měl se zabývat nejen tím, kdy účastníkům vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy a kdy byla nájemní smlouva uzavřena, nýbrž i tím, zda v rozhodném období jako manželé spolu žili. Poté soudům vytkla, že ve věci rozhodly i přes to, že vzala žalobu zpět s odůvodněním, že spolu nežili od listopadu 1990 a soužití neobnovili ani po roce 1992. Nakonec uvedla, že byla-li garáž přidělena výlučně jí v době, kdy již spolu trvale nežili, nemohlo jim vzniknout „právo společného nájmu a členství ke garáži“. Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. 59/2005 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 (tj. před 1. 4. 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 23. 6. 2004, Nejvyšší soud

jako soud dovolací dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb.

Nejvyšší soud především shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Poté se Nejvyšší soud zabýval otázkou přípustnosti dovolání, neboť toliko z podnětu dovolání, které je přípustné, může být přezkoumána správnost napadeného rozhodnutí z hlediska uplatněných (způsobilých) dovolacích důvodů.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. nemůže být dovolání v dané věci přípustné, neboť ve výroku o zrušení práva společného nájmu účastníků k předmětné garáži nerozhodl soud prvního stupně ve svém druhém rozsudku jinak než v prvním (odvolacím soudem zrušeném) rozsudku; v obou případech bylo tímto výrokem žalobě na zrušení práva společného nájmu družstevní garáže vyhověno; ve výrocích o určení žalovaného výlučným nájemcem garáže a členem družstva a o vyklizení garáže rozhodl sice ve svém druhém rozsudku jinak než v pořadí prvním rozsudku, avšak nestalo se tak v důsledku vázanosti právním názorem odvolacího soudu.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Přitom podle § 237 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z toho, že přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Není jím naopak důvod, kterým lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (důvod rovněž dovolatelkami uplatněný) a který lze použít pouze v případě, je-li dovolání přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) a b) o. s. ř., popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení (§ 241a odst. 3 o. s. ř.).

Napadený rozsudek odvolacího soudu je založen (rovněž) na právním závěru, že – z důvodů uvedených v rozsudku soudu prvního stupně, na něž jako na správné odvolací soud odkázal – účastníkům vzniklo právo společného nájmu předmětné garáže. Dovolací námitkou, že „právo společného nájmu a členství ke garáži“ nemohlo vzniknout, byla-li garáž přidělena výlučně žalobkyni v době, kdy již spolu účastníci trvale nežili, dovolatelka správnost uvedeného právního závěru zpochybnila.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky, zda (ze zjištěného skutkového stavu věci) lze

dovodit závěr, že účastníkům vzniklo právo společného nájmu předmětné garáže. Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3, věty druhé, o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existence uvedených vad namítána nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění do 30. 4. 1990, upravoval tehdejší právo osobního užívání místností nesloužících k bydlení (tudíž i garáží) v ustanovení § 196 a § 197. Rozhodnutím o přidělení místnosti nesloužící k bydlení (garáže, ateliéry, skladiště apod.) vydaným místním národním výborem nebo jinými skutečnostmi stanovenými tímto zákonem vzniklo občanovi právo, aby s ním organizace uzavřela dohodu o užívání místnosti. Šlo-li o místnosti stavebních družstev, přiděloval tyto místnosti členům orgán družstva. Právo užívat místnost nesloužící k bydlení vzniklo dohodou o odevzdání a převzetí místnosti do užívání (srov. § 196 odst. 1 a 2 obč. zák.). Podle § 197 odst. 1 obč. zák. o užívání místností nesloužících k bydlení platily 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. Pro užívání místností nesloužících k bydlení tak platila (přiměřeně) i ustanovení § 175 a § 176 obč. zák. týkající se vzniku práva společného užívání bytu manžely; ve smyslu těchto ustanovení tedy v té době (v době do 30. 4. 1990) vznikalo i právo společného užívání místností nesloužících k bydlení manžely. Jedinou výjimkou byly místnosti (nesloužící k bydlení) sloužící k výkonu povolání jen jednoho manžela; zde byl vyloučen vznik práva společného užívání místnosti nesloužící k bydlení ustanovením § 197 odst. 1, věty druhé, obč. zák.

Dne 1. 5. 1990 nabyl účinnosti zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který ve svém ustanovení § 16 bodu 1. zrušil mimo jiných rovněž ustanovení § 196 a 197 obč. zák. Občanský zákoník v ustanovení § 720 pak nadále stanovil, že nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 116/1990 Sb., v daném případě ve znění ke dni 6. 11. 1992 (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“), tj. ke dni, kdy byla předmětná garáž kolaudována a kdy mohla být jako nebytový prostor - garáž (§ 1 písm. a/ ve spojení s ustanovením § 3 odst. 2, věty první, zákona č. 116/1990 Sb.) předmětem právních vztahů podle citovaného zákona. Podle § 3 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb. pronajímatel může nebytový prostor přenechat k užívání jinému (dále jen „nájemce“) smlouvou o nájmu (dále jen „smlouva“). Podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu, na kterou se nájem uzavírá.

V době, o níž v projednávané věci jde (stejně jako v současné době - srov. § 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění účinném v současné době), tedy vznikalo (a vzniká i v současné době) právo nájmu nebytového prostoru (v daném případě garáže) na základě písemné nájemní smlouvy. Z výkladu obsaženého v předchozích dvou odstavcích odůvodnění tohoto rozhodnutí však vyplývá, že zákon č. 116/1990 Sb. a ani občanský zákoník (v současném znění - viz § 720 obč. zák.) - na rozdíl od práva společného nájmu bytu manžely, jehož vznik je upraven v ustanovení § 703 a § 704 obč. zák. - neupravují (po zrušení ustanovení § 197 obč. zák.) otázku vzniku práva společného nájmu nebytového prostoru manžely. Z toho nelze než dovést, že současná právní úprava neumožňuje vznik práva společného nájmu nebytového prostoru manžely. Z tohoto důvodu neobstojí (závazný) právní názor obsažený ve zrušujícím usnesení odvolacího soudu ze dne 22. 9. 2000, tj. právní názor, na němž je založeno i napadené rozhodnutí, že právo společného nájmu účastníků k družstevní garáži a jejich společné členství v družstvu mohly vzniknout (jen) za podmínek upravených v ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák.

Odvolací soud - stejně jako soud prvního stupně - dovedl, že účastníkům vzniklo právo společného nájmu předmětné garáže. Tento právní názor však nelze pokládat za správný především proto, že v posuzovaném případě nebylo ani tvrzeno (natož prokázáno), že po 6. 11. 1992, kdy se předmětná garáž mohla stát předmětem právních vztahů podle zákona č. 116/1990 Sb., byla - za trvání manželství účastníků - uzavřena písemná smlouva o nájmu garáže. Přitom je nepochybné, že tzv. dekret ze dne 30. 11. 1992, který neobsahoval mimo jiné ani ujednání o výši a splatnosti nájemného a způsobu jeho platby a dobu, na níž měl být nájem uzavřen (srov. § 3 odst. 3, větu první, zákona č. 116/1990 Sb.), za smlouvu o nájmu (ve smyslu § 3 odst. 1 a 3 zákona č. 116/1990 Sb.) považovat nelze. Je-li navíc podle právní úpravy účinné od 1. 5. 1990 vyloučen vznik práva společného nájmu nebytového prostoru manžely, nelze i z tohoto důvodu uvedený právní názor pokládat za správný. Za této situace byl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. použit opodstatněně.

Dovolací soud proto podle § 243b odst. 2, věty za středníkem, o. s. ř. zrušil rozsudek odvolacího soudu, aniž se - z důvodu nadbytečnosti - zabýval dalšími dovolacími námitkami podřazenými pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i toto rozhodnutí a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3, věta druhá, o. s. ř.).