16. 1. 2026

ID: 120495

Nájem bytu

Ustanovení § 2238 o. z. lze vztáhnout též na případ změny smlouvy o nájmu (družstevního) bytu spočívající „v rozšíření“ předmětu nájmu (bytu) o další prostor, jenž má být užíván k uskladňování věcí obdobně jako sklep či komora, tedy jako jeho příslušenství [jímž i nadále třeba rozumět prostory (vedlejší) či místnosti (vedlejší), jež jsou určeny k tomu, aby byly společně užívány, sdílely režim bytu či domu, k němuž náleží], jež takto bylo (jako příslušenství) určeno (již v období právní úpravy účinné do 31. 12. 2013) vlastníkem (srov. § 121 odst. 2 obč. zák.), a v následném užívání takového prostoru nájemcem v dobré víře po stanovenou dobu. Příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem nájemních vztahů, nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží.

Podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 se zvláštní úprava nájmu bytu (družstevního bytu) nebo domu použije na všechny případy, kdy si nájemce pronajme určitý prostor k bydlení, i kdyby tento prostor nesplňoval zákonné požadavky na bydlení (např. k bydlení byl pronajat nebytový prostor). I tyto případy mají být - z hlediska soukromého práva - posuzovány jako chráněný nájem bytu. Došlo tak k potlačení dřívější vázanosti na kolaudační určení (srov. § 2236 odst. 1 o. z.), která (též) bránila určení příslušenství bytu v rozporu s kolaudovaným stavem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1827/2025-1827 ze dne 22.10.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce Bytového družstva XY, zastoupeného Mgr. V.P., advokátkou se sídlem v P., proti žalovaným 1) J. P., a 2) L. P., zastoupeným JUDr. A.Š.S., advokátkou se sídlem v P., o vyklizení společných prostor domu (strojovny), vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 9 C 97/2023, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 3. 2025, č. j. 69 Co 63/2025-262, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 12. 3. 2025, č. j. 69 Co 63/2025-262, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 5. 11. 2024, č. j. 9 C 97/2023-184, se zrušují a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 4 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobce (Bytové družstvo XY – dále též jen „družstvo“) se domáhal, aby byla žalovaným uložena povinnost vyklidit a vyklizené mu předat prostory bývalé strojovny výtahu, umístěné v 9. nadzemním podlaží budovy č. p. XY na adrese XY (dále též jen „strojovna“).

2. Obvodní soud pro Prahu 4 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 5. 11. 2024, č. j. 9 C 97/2023-184, žalobu zamítl (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II).

3. Na základě odvolání žalobce Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 12. 3. 2025, č. j. 69 Co 63/2025-262, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že uložil žalovaným povinnost strojovnu vyklidit a vyklizenou ji předat žalobci do 15 dnů od právní moci rozsudku (výrok I); současně rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok II).

4. Odvolací soud vyšel ze zjištění soudu prvního stupně, že žalobce je vlastníkem pozemku parcela č. XY, jehož součástí je stavba bytového domu XY (dále též jen „předmětný dům“). Žalovaní jakožto

členové žalobce se stali družstevními nájemci bytu č. 23, o velikosti 3+1, v 8. podlaží domu ve vchodě č. p. XY, k němuž náleží sklep č. 23 nacházející se ve společných prostorách domu (dále též jen „předmětný byt“ a „sklep“), na základě nájemní smlouvy, kterou se žalobcem uzavřeli dne 18. 11. 2004 (dále jen „nájemní smlouva“). Členskou schůzí žalobce bylo dne 6. 6. 2012 přijato usnesení č. 11 schvalující možnost „rozšíření členských podílů družstva o nevyužívané bývalé strojovny výtahu za minimální cenu 350 Kč/m²; žalovaní dne 6. 6. 2012 vyhotovili „žádost o odkoupení/navýšení členského podílu o bývalou strojovnu výtahu“. Dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 5. 12. 2013 byl poté předmět nájmu se souhlasem ostatních nájemců v domě rozšířen o strojovnu umístěnou v 9. nadzemním podlaží domu ve vchodě č. p. XY, o výměře 13,3 m², za nájemné 100 Kč/m² ročně a paušální úhradu spotřeby elektrické energie 100 Kč/ročně, celkem 1 430 Kč/rok (dále též jen „dodatek č. 1“); k navýšení členského vkladu žalovaných u žalobce však na jeho základě „nedošlo“, resp. že žalovaným se „nepodařilo v řízení prokázat (…), že by došlo k řádnému navýšení jejich členského vkladu ohledně nájmu strojovny“. Žalovaní strojovnu na základě dodatku č. 1 od roku 2014 užívají spolu s bytem ke shodným účelům jako sklep. Dopisem ze dne 21. 2. 2023, jenž se dostal do dispozice žalovaných dne 1. 3. 2023, žalobce nájem strojovny vypověděl podle § 2231 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. z.“, resp. „občanský zákoník“), se zachováním tříměsíční výpovědní doby a vyzval žalované k jejímu předání (dále jen „předmětná výpověď“).

5. Po právní stránce přisvědčil závěru soudu prvního stupně, podle něhož jestliže nedošlo k navýšení členského podílu žalovaných v družstvu v souvislosti s uzavřením dodatku č. 1 ohledně nájmu strojovny, nelze jej považovat za „družstevní nájem bytu“. Naproti tomu právní názor soudu prvního stupně, že nájem strojovny podléhá režimu nájmu bytu podle § 2235 a násl. o. z., podle jeho mínění správný není „a nemá oporu ani v provedeném dokazování“. Dodatek č. 1 byl uzavřen dne 5. 12. 2013, proto se vznik nájmu řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“). Dodatkem č. 1 přenechal žalobce žalovaným do užívání strojovnu, s čímž ostatní nájemci bytů v domě ve vchodě č. p. XY souhlasili a práva ji užívat se vzdali. Strojovna je společným prostorem domu, nikoli samostatnou obytnou místností svěřenou žalovaným za účelem (samostatného) bydlení. Z provedeného dokazování také „nevyplynulo, že by se stala součástí nebo příslušenstvím družstevního bytu“. S ohledem na svůj právní (kolaudovaný) stav a charakter ani nebyla právně způsobilá se trvalou právní součástí nebo příslušenstvím jakéhokoli bytu v domě na základě dodatku č. 1 stát. Podle tam označené judikatury Nejvyššího soudu (vycházející z právní úpravy účinné do 31. 12. 2013) totiž vlastník domu nemůže jako byt či jeho příslušenství určit (a tedy ani pronajmout) společné prostory domu (§ 688 a § 689 obč. zák.), např. prádelnu, sušárnu či kočárkárnu a v projednávané věci ani strojovnu. Argumentaci žalovaných, že nájem strojovny se řídí § 2238 o. z., neboť ji užívali jako byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, posoudil jako nepřípustnou novotu. Jestliže ji žalovaní neuplatnili před soudem prvního stupně, a ten se jí tudíž nezabýval, nemohl otázku dobré víry žalovaných posuzovat ani odvolací soud. Nad rámec řečeného ovšem dodal, že „z podstaty pronájmu společných prostor si ani nelze dost dobře představit dobrou víru při užívání těchto prostor jako bytu“. Shrnul, že veškerá argumentace žalovaných směřuje k tomu, že nájem strojovny sdílí právní režim nájmu bytu, resp. družstevního bytu, a z tohoto důvodu se řídí zvláštní úpravou občanského zákoníku o nájmu bytu. Z výsledků dokazování se však podává, že strojovna „nepřestala být společným prostorem“ a „nestala se součástí či příslušenstvím bytu“, na čemž nic nezměnilo ani sjednání dodatku č. 1; „jen byla jako společný prostor pronajata se souhlasem ostatních nájemců žalovaným“. Uzavřel, že nájem strojovny má povahu obecného nájmu, nikoli nájmu bytu, a žalobce jej platně a účinné vypověděl, výpovědní lhůta uplynula ke dni 1. 6. 2023; žalovaní tak strojovnu užívají bez právního důvodu a jsou povinni ji vyklidit.

6. Proti rozsudku odvolacího soudu, a to výslovně v celém rozsahu, podali žalovaní (dále též jen „dovolatelé“) dovolání. Mají za to, že dovolání je přípustné podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb.,

občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), z důvodu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a Ústavního soudu (vyjádřené např. v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2008, sp. zn. 25 Cdo 2302/2007, ze dne 11. 8. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4419/2009, uveřejněném pod č. 27/2010 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či ze dne 14. 12. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3001/2020, a v nálezech Ústavního soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. I. ÚS 972/09, či ze dne 10. 1. 2024, sp. zn. II. ÚS 1318/23), a jež se má týkat neprovedení ze strany žalovaných řádně označených (právně významných) důkazů pro prokazování jejich dobré víry při užívání strojovny z důvodu, že má jít o „nepřípustnou novotu“, jakož důkazů prokazujících, že strojovna „byla žalovaným svěřena v režimu družstevního nájmu (došlo též k navýšení členského vkladu na základě ústní dohody) a právně připojena k jejich družstevnímu bytu“. Odvolací soud měl v důsledku jiného právního názoru tyto důkazy provést, neboť se z tohoto důvodu staly právně významnými, přestaly být (pohledem soudu prvního stupně) nadbytečnými; skutečnost užívání strojovny žalovanými již od roku 2014 na základě dodatku č. 1 byla v řízení zjištěna a tvrzení, že představuje příslušenství předmětného bytu žalovaní uplatnili již v řízení před soudem prvního stupně. Skutečnost, že strojovna byla žalovaným pronajata „s úmyslem obou smluvních stran, aby byla užívána spolu s předmětným bytem (ve shodném právním režimu), byla v řízení před soudem prvního stupně postavena najisto“. Postup soudů v dané věci představuje též porušení práva na spravedlivý proces. Žalovaní svá skutková tvrzení ohledně užívání strojovny v dobré víře na základě dodatku č. 1 uvádějí od počátku řízení. Jejich poukaz na § 2238 o. z. (až) v odvolacím řízení představuje jen právní argument, „nezakládající nové skutečnosti a důkazy“. Dále dle dovolatelů napadené rozhodnutí závisí též na otázkách hmotného práva, u kterých se odvolací soud jednak odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (vyjádřené např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004) a jednak jež dosud v rozhodování dovolacího soudu nebyly vyřešeny. Jestliže strojovna nebyla (dle odvolacího soudu) „vyčleněna ze společných částí budovy“, byl by dodatek č. 1 absolutně neplatný, a na užívání strojovny by proto bylo možno aplikovat § 2238 o. z.; to odvolací soud odmítl. Současně je nesprávný jeho závěr, že strojovna, ač nebyla „vyčleněna ze společných prostor budovy“, mohla být dodatkem č. 1 platně pronajata v režimu „prostého nájmu“. V rozhodovací praxi dovolacího soudu současně dosud nebyla řešena otázka, zda „lze i na společné prostory (resp. v dané věci na strojovnu, jež byla žalovaným dodatkem č. 1 pronajata coby „příslušenství předmětného bytu“) aplikovat § 2238 o. z.“, jež od 1. 1. 2014 dopadá i na nájemní vztahy vzniklé v období do 31. 12. 2013 a umožňuje (s odkazem na 2236 o. z.) vznik nájmu i „k jiným, než obytným prostorám, jsou-li určeny k bydlení“. Dovolatelé proto navrhli, aby byly rozsudky odvolacího soudu a soudu prvního stupně zrušeny a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

7. Žalobce ve svém vyjádření považuje (z blíže vylíčených důvodů) rozsudek odvolacího soudu za věcně správný, dovolání za nepřípustné a navrhuje jeho odmítnutí.

8. Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

9. Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst. 3 o.s.ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání přípustnosti dovolání dle § 237 o. s. ř. může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

10. Napadený rozsudek odvolacího soudu závisí mimo jiné (je založen) na hmotněprávní otázce (vytčené dovolateli), zda (bývalá) strojovna mohla být v režimu právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (platně) pronajata coby společný prostor domu „v režimu obecného nájmu“, a dále na procesní otázce, zda poukaz dovolatelů na institut upravený v § 2238 (na jejich užívání strojovny v dobré víře,

že nájem je po právu, od roku 2014) a na možnou právní kvalifikaci podle něj, učiněný až v odvolacím řízení, je nepřípustnou novotou. Při jejich řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dále je založen též na (dovolateli vytčené) hmotněprávní otázce, zda § 2238 o. z. lze vztáhnout též na případ změny smlouvy o nájmu bytu spočívající „v rozšíření“ předmětu nájmu (bytu) o další prostor, jenž má být užíván k uskladňování věcí obdobně jako sklep či komora (jako jeho příslušenství), a v následném užívání takového prostoru nájemcem. Tato otázka v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Proto je dovolání přípustné a je též opodstatněné.

11. V dané věci byl (dle skutkových zjištění soudů) dodatek č. 1, jímž byla žalovaným pronajata strojovna představující společný prostor domu, uzavřen dne 5. 12. 2013, tedy v režimu právní úpravy účinné do 31. 12. 2013. Vznik (či změnu) nájmu podle něj, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem 1. 1. 2014, je proto nutno posoudit právě podle této právní úpravy (srov. § 3074 odst. 1 o. z.; dále též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2781/2022).

12. Dovolací soud v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 vychází z ustáleného závěru, že vlastník domu nemůže jako byt či jeho příslušenství určit (a tudíž ani pronajmout) společné prostory domu (§ 688 obč. zák.), tj. prostory, jež lze negativně vymezit tím, že nejde o byty a jejich příslušenství ani o nebytové prostory, a pozitivně tak, že jde o prostory sloužící všem nájemcům domu – např. tedy společná chodba, prádelna, sušárna, kočárkárna nebo půda. V citovaných rozhodnutích Nejvyšší soud rovněž dovodil, že při posouzení, zda konkrétní prostory mají povahu společných prostor ve smyslu občanskoprávním, je nutno vycházet ze stavebněprávního určení, tedy především z pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že určité prostory jsou způsobilé k tomuto účelu užívání, a že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno (a tudíž nemohou být tomuto způsobu užívání podle § 688 obč. zák. odňaty) rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004, ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4858/2008, a tam citovanou judikaturu).

13. Z uvedeného se podává, že právní závěr odvolacího soudu, že nájem strojovny byl založen dodatkem č. 1 jako „obecný nájem“, je nesprávný, neboť tomu v době jeho vzniku (uzavření smlouvy) bránila povaha strojovny coby společných prostor domu podle § 688 odst. 1, 2 obč. zák.

14. Z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu se dále podává, že novými skutečnosti (potažmo důkazy) z pohledu § 205a o. s. ř. mohou být pouze okolnosti, jimiž má být skutkový stav věci zjištěn jinak, než jak byl dosud zjištěn, a které současně nebyly uplatněny (ani jinak nevyšly najevo) již před soudem prvního stupně. Poukaz odvolatele na v úvahu přicházející právní posouzení věci (právní argumentace), jež nevychází z tvrzení, měnícího skutkový stav věci, není nepřípustnou novotou ve smyslu § 205a o. s. ř. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2018, sp. zn. 33 Cdo 5795/2016, ze dne 31. 5. 2016, sp. zn. 29 ICdo 30/2014, a ze dne 22. 5. 2025, sp. zn. 23 Cdo 767/2024, a v něm pod body 38. – 41. citovanou judikaturu).

15. V poměrech dané věci přitom odvolací soud (potažmo soud prvního stupně, s jehož skutkovými závěry se odvolací soud ztotožnil) vyšel (jak se podává z odůvodnění rozsudků) mj. ze skutkových zjištění, že žalovaní začali strojovnu užívat od roku 2014 právě na základě dodatku č. 1, a to k účelům obdobným užívání sklepu (coby příslušenství bytu), že stanovené nájemné za ni včetně paušální náhrady spotřeby elektrické energie hradili (nejméně) v roce 2014, 2016 a 2017, že na základě usnesení členské schůze žalobce ze dne 6. 6. 2012, jímž byla schválena „možnost rozšíření členských podílů o nevyužívané bývalé strojovny výtahu“, podali žádost z téhož dne „o odkoupení/navýšení svého členského podílu o strojovnu“.

16. Dovolatelé se pak svými odvolacími argumenty - poukazem na nutnost právního posouzení věci dle § 2238 o. z., nedomáhali toho, aby odvolací soud jinak zjistil skutkový stav věci, nýbrž toho, aby soudem prvního stupně zjištěný skutkový stav byl odvolacím soudem právně posouzen (rovněž) podle právní normy, jež dle žalovaných měla na věc dopadat. Nešlo přitom ze strany žalovaných ani o takový procesní úkon (námitku), jenž by byl nezbytným předpokladem uplatnění uvedeného institutu § 2238 o. z. (jako je tomu např. u námitky promlčení, námitky započtení, návrhu na moderaci smluvní pokuty apod.). Jinými slovy, jestliže (podle zjištěného skutkového stavu) měl (mohl) institut fikce řádně uzavřené nájemní smlouvy (nájmu) dle § 2238 o. z. na danou věc dopadat (být aplikován), měl odvolací soud (v souladu se zásadou „soud zná právo“) provést právní posouzení věci i z pohledu uvedeného ustanovení z úřední povinnosti.

17. Jak přitom bylo vyloženo např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1236/2015, ustanovení § 2238 o. z. lze použít i na nájemní vztah, který měl vzniknout před 1. 1. 2014; podmínky v něm stanovené pro ochranu „poctivého nájemce“ musí být splněny po 1. 1. 2014. K tomu, aby se nájemní smlouva považovala za platně uzavřenou (i když se tak ve skutečnosti nestalo - smlouva je neplatná, popř. nebyla vůbec uzavřena), je podle § 2238 o. z. třeba, aby „nájemce“ byt užíval a zároveň, aby byl v dobré víře, že je nájemcem. Přihlédnuto přitom může být i k chování „nájemce“ před účinnosti o. z. Uživatel bytu může tak být považován za řádného nájemce ve smyslu § 2238 o. z. tehdy, jestliže byt užíval alespoň tři roky v dobré víře, že je jeho nájemcem a zároveň jeho dobrá víra trvala k 1. 1. 2014. Dobrá víra ve smyslu § 2238 o. z. pak zaniká v okamžiku, kdy se domnělý nájemce seznámil s okolnostmi, které u něj objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává, tedy nájemcem bytu (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 3. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1835/2023, a jeho usnesení ze dne 13. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2154/2020, a tam citovanou judikaturu).

18. Citované ustanovení § 2238 o. z. lze přitom nepochybně vztáhnout též na případ změny smlouvy o nájmu (družstevního) bytu spočívající „v rozšíření“ předmětu nájmu (bytu) o další prostor, jenž má být užíván k uskladňování věcí obdobně jako sklep či komora, tedy jako jeho příslušenství [jímž i nadále třeba rozumět prostory (vedlejší) či místnosti (vedlejší), jež jsou určeny k tomu, aby byly společně užívány, sdílely režim bytu či domu, k němuž náleží], jež takto bylo (jako příslušenství) určeno (již v období právní úpravy účinné do 31. 12. 2013) vlastníkem (srov. § 121 odst. 2 obč. zák.), a v následném užívání takového prostoru nájemcem v dobré víře po stanovenou dobu. Pro to svědčí též závěr přijatý dovolacím soudem v poměrech obč. zák., podle něhož příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem nájemních vztahů, nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží (jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží; srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000).

19. Současně podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 se zvláštní úprava nájmu bytu (družstevního bytu) nebo domu použije na všechny případy, kdy si nájemce pronajme určitý prostor k bydlení, i kdyby tento prostor nesplňoval zákonné požadavky na bydlení (např. k bydlení byl pronajat nebytový prostor). I tyto případy mají být - z hlediska soukromého práva - posuzovány jako chráněný nájem bytu. Došlo tak k potlačení dřívější vázanosti na kolaudační určení (srov. § 2236 odst. 1 o. z.), která (též) bránila určení příslušenství bytu v rozporu s kolaudovaným stavem.

20. Z výše uvedeného se podává, že z hlediska soudy zjištěného skutkového stavu (z něhož při své právní kvalifikaci vycházely) přicházelo do úvahy právní posouzení dané věci (též) dle § 2238 o. z. (skutečnost, že strojovna není stavebním úřadem určena k bydlení - není zkolaudována jako byt či jeho příslušenství, nájemci nemůže být podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 na újmu; srov. § 2236 odst. 2 o. z.) a že pokud jej odvolací soud odmítl učinit s poukazem na to, že má jít „o nepřípustnou novotu“ dle § 205a o. s. ř., je jeho právní posouzení věci nesprávné (neúplné).

21. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud podle § 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř. přihlédne též k

vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

22. Z ustanovení § 157 odst. 2 o. s. ř. plyne soudu povinnost v odůvodnění svého rozsudku uvést podstatný obsah přednesů, stručně a jasně (výstižně) vyložit, které skutečnosti má prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, a posoudit zjištěný skutkový stav podle příslušných ustanovení právních předpisů, jichž použil.

23. Povinnost soudů rozsudky odůvodnit (§ 157 odst. 1 o. s. ř.), a to způsobem upraveným v § 157 odst. 2 o. s. ř., je jedním z principů řádného a spravedlivého procesu vyplývajících z čl. 36 a násl. Listiny základních práv a svobod a z čl. 1 Ústavy České republiky, který představuje součást práva na spravedlivý proces (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 30 Cdo 3312/2016).

24. Nelze-li z odůvodnění rozsudku zjistit skutková zjištění (ať již pro jejich absenci, nebo neurčitost či nesrozumitelnost jejich vyložení v odůvodnění rozsudku, anebo pro rozpornost dílčích skutkových zjištění ve vztahu k závěru o skutkovém stavu věci) předvídaná v hypotéze právní normy, kterou soud v daném případě aplikoval, případně skutková zjištění, jež nakonec soud pod předmětnou právní normu neaplikoval, maje za to, že podmínky pro takovou aplikaci splněny nebyly, pak je třeba přijmout závěr, že na základě takto zjištěného skutkového stavu soud posoudil věc po právní stránce nesprávně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 30 Cdo 677/2010).

25. Pro rozsudek odvolacího soudu platí § 157 odst. 1, 2 o. s. ř. přiměřeně (srov. § 211 o. s. ř.), potud, pokud to odpovídá přezkumné povaze jeho činnosti v odvolacím řízení. Proběhlo-li však před odvolacím soudem dokazování, musí se odvolací soud v odůvodnění rozhodnutí vypořádat s výsledky dokazování obdobně jako soud prvního stupně.

26. V dané věci odvolací soud uzavřel, že „z provedeného dokazování také nevyplynulo, že by se prostory strojovny staly trvalou součástí nebo příslušenstvím družstevního bytu žalovaných“ (což implikuje závěr o neprokázání určité právně významné skutečnosti), a zároveň, že „z provedeného dokazování vyplynulo, že bývalá strojovna výtahu nikdy nepřestala být společným prostorem a nikdy se nestala součástí či příslušenstvím bytu žalovaných“ (srov. body 14. a 17. odůvodnění rozsudku odvolacího soudu). Soud prvního stupně (s jehož skutkovými závěry se odvolací měl ztotožnit; srov. bod 9. odůvodnění rozsudku odvolacího soudu) přitom uzavřel, že dodatkem č. 1 „došlo k rozšíření předmětu nájmu bytu o prostor bývalé strojovny“, „záměrem stran bylo pronajímat strojovnu spolu s bytem“ (srov. bod 34. odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Odvolací soud (jenž v uvedeném směru neopakoval ani nedoplňoval dokazování; vycházel zcela ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně) tak přijal oproti soudu prvního stupně (také) jiný výklad dodatku č. 1 (právního úkonu), aniž však náležitě vysvětlil, z jakých důvodů. Tím odvolací soud shora uvedeným požadavkům na odůvodnění svého rozsudku nedostál.

27. Dodatek č. 1 je přitom namístě vyložit (s ohledem na datum jeho uzavření) v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu k výkladu právních úkonů podle § 35 odst. 2 obč. zák. (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, uveřejněný pod číslem 35/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ze dne 22. 8. 2001, sp. zn. 25 Cdo 1569/99, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2019, sp. zn. 27 Cdo 420/2019), a posuzovat tak skutečnou vůli smluvních stran.

28. V tomto směru však absentují příslušná podkladová skutková zjištění a není proveden navazující výklad takového smluvního ujednání účastníků. Není tak ani seznatelná právní úvaha odvolacího soudu, jenž zřejmě (shodně se soudem prvního stupně) nadále považuje za nadbytečné či nerozhodné

důkazní návrhy označené žalovanými již v řízení před soudem prvního stupně v podání ze dne 10. 10. 2024 (na výzvu soudu dle § 118a odst. 3 o. s. ř.) k prokázání tvrzení, že svůj členský vklad v družstvu „navýšili“ v souvislosti s rozšířením svého předmětu nájmu (družstevního bytu) o strojovnu, jež se tak měla stát příslušenstvím bytu, ačkoliv s ohledem na odlišné právní posouzení věci odvolacím soudem (ve smyslu, že dodatkem č. 1 nebyl založen chráněný „nájem bytu“, ale „obecný nájem“) se zkoumání uvedené otázky mohlo stát (stalo) právně významným, a aniž vysvětlil, proč i s ohledem na jeho odlišné právní posouzení nejsou nadále tyto důkazy (případně) potřebné.

29. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi soustavně zdůrazňuje, že je sice na soudu, které důkazy provede, a které nikoliv (srov. § 120 odst. 1 o. s. ř.), nesmí jít ovšem o výraz libovůle. Důvody, proč nebylo důkazním návrhům vyhověno, musí být v rozhodnutí vysvětleny, zejména jedná-li se o důkazní návrhy toho z účastníků, jenž byl ve sporu neúspěšný (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2011, sp. zn. 23 Cdo 2900/2010, ze dne 24. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 135/2017, ze dne 13. 8. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2870/2011, ze dne 15. 11. 2017, sp. zn. 32 Cdo 5003/2015, a ze dne 15. 5. 2019, sp. zn. 32 Cdo 2570/2017). Neakceptování důkazního návrhu by se zpravidla mělo opírat o argumenty, že tvrzená skutečnost, k jejímuž ověření nebo vyvrácení je navrhován důkaz, nemá relevantní souvislost s předmětem řízení, případně že důkaz není s to ani ověřit, ani vyvrátit tvrzenou skutečnost (tzn. nedisponuje vypovídací potencí k danému tvrzení) nebo že jde o nadbytečný důkaz (tj. tvrzení, k jehož ověření nebo vyvrácení je důkaz navrhován, bylo již v dosavadním řízení bez důvodných pochybností prokázáno), k tomu viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2017, sen. zn. 29 NSCR 90/2015).

30. Absence uvedených úvah, jež zcela znemožňuje provedení dovolacího přezkumu, zakládá odklon od rozhodovací praxe Nejvyššího soudu podle § 237 o. s. ř., nesprávnost právního posouzení věci a zároveň zatěžuje řízení vadou ve smyslu § 242 odst. 3, věty druhé o. s. ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 3. 2021, sp. zn. 28 Cdo 78/2021).

31. Ustanovení § 157 odst. 2 o. s. ř. soudu ukládá dostatečně vysvětlit své úvahy, včetně právního posouzení věci a konkrétního předpisu, z něhož vychází (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 26. 9. 1996, sp. zn. III. ÚS 176/96, a ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. I. ÚS 403/03, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 30 Cdo 1238/2013).

32. Ze shora uvedeného vyplývá, že napadený výrok I rozsudku odvolacího soudu není z pohledu uplatněných dovolacích námitek správný (neobstojí). Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) dovolatelé použili opodstatněně.

33. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu [§ 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř.], napadený rozsudek odvolacího soudu bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), včetně závislého výroku II o náhradě nákladů řízení [§ 242 odst. 2 písm. a) o. s. ř.], zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř., ve spojení s § 243f odst. 4 o. s. ř.). Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí (zčásti) též pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)

- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)