29. 1. 2002

ID: 15680

Příslušenství bytu

Vzhledem k tomu, že garáž je určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“), nelze garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. (obč. zák.). To, že garáž nemohla být a není ani v současné době příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

Vzhledem k tomu, že garáž je určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“), nelze garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. (obč. zák.). To, že garáž nemohla být a není ani v současné době příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 2975/2000, v souvislosti s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) J. K., a B) M. K., zastoupených advokátkou, proti žalovanému F. R., o vyklizení garáže a pozemků, vedené u Okresního soudu v Jičíně pod sp. zn. 7 C 133/99, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. května 2000, č. j. 21 Co 46/2000-38, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. května 2000, č. j. 21 Co 46/2000-38, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací rozsudkem ze dne 31. května 2000, č. j. 21 Co 46/2000-38, změnil v odvoláním napadené části vyhovujícího výroku (výroku označeného jako I.) rozsudek Okresního soudu v Jičíně (soudu prvního stupně) ze dne 12. srpna 1999, č. j. 7 C 133/99-16, tak, že žalobu na vyklizení „garáže v přízemí domu č. 687 v S.“ (dále jen „předmětná garáž“, resp. „garáž“) zamítl, a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soud prvního stupně vyšel při posouzení uplatněného nároku na vyklizení garáže ze skutkového zjištění, že rozhodnutím A. p. v J. ze dne 1. ledna 1987 byl žalovanému přidělen podnikový byt v S. o obytné ploše 60,67 m2 a užitkové ploše 116,29 m2, že dne 30. prosince 1986 byl sepsán zápis o dohodě o odevzdání a převzetí tohoto bytu, a že uvedená dohoda se „na garáž nevztahovala“. Poté dovodil, že v důsledku absence nájemní smlouvy ohledně garáže užívá žalovaný předmětnou garáž bez právního důvodu a je proto povinen ji vyklidit. Odvolací soud – po doplnění dokazování v odvolacím řízení – vzal rovněž za zjištěno, že byt, přidělený žalovanému, „obsahuje kromě obytných

místností, kuchyně, předsíně, kotelny a sociálního zařízení i garáž a sklad“ (protokol o převzetí bytu ze dne 3. ledna 1987), že v daném případě „jde o vestavěnou garáž, z níž vedou dveře do bytu“ (výpověď samotných žalobců), a že „celý dům … užíval i s garáží vestavěnou v přízemí na základě nájemní smlouvy uzavřené s Agropodnikem od roku 1987“ žalovaný (výpověď žalovaného). Na základě uvedených zjištění - na rozdíl od soudu prvního stupně - dovodil, že v daném případě byla garáž ve smyslu § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném ke dni 3. ledna 1987 (dále jen „o.z.“), příslušenstvím bytu. Proto „žalovanému vzniklo už v roce 1987 právo osobního užívání bytu, jehož příslušenstvím byla i garáž, a toto právo se od 1.1.1992 přeměnilo na nájem bytu“, jak to výslovně vyjádřil odvolací soud.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jež odůvodnili nesprávným právním posouzením věci; uplatnili tak dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Prostřednictvím zmíněného dovolacího důvodu namítli, že právním důvodem užívání garáže nemůže být uživatelský a posléze – po transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu – nájemní vztah k bytu proto, že garáž nemůže být příslušenstvím bytu. Navrhli, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části 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, tj. před 1. lednem 2001, nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 31. května 2000, dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a že je podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

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 uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.), dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny. Vady tohoto druhu nebyly v dovolání tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. jde tehdy, jestliže soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo správně určenou právní normu nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o odpověď na předběžnou otázku, zda garáž může být příslušenstvím bytu. Je-li tomu tak, pak v roce 1987 vzniklo žalovanému právo užívat garáž současně se vznikem práva osobního užívání bytu, kteréžto právo se transformovalo na právo nájmu bytu ve smyslu § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. (dále jen „obč. zák.“).

Podle § 121 odst. 2 o.z. příslušenstvím bytu byly vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Příslušenství bytu je stejným způsobem upraveno rovněž v ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák.; ve smyslu citovaného ustanovení příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k bytu, aby byly s bytem užívány. Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z., resp. obč. zák., jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd. Z uvedeného současně vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (v daném případě vztahů dříve uživatelských a posléze nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.

Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel (a proto neslouží k uspokojování bytové potřeby) a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem (tj. užívána „k bydlení“), pak s přihlédnutím k uvedenému výkladu nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. (obč. zák.). Uvedený závěr přijal Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99, uveřejněném pod č. C 395 na straně 163 svazku 4 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu. To, že garáž nemohla být a není ani v současné době příslušenstvím bytu, vyplývá nepřímo také z toho, že garáž byla a je samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a to v dřívější době jako místnost nesloužící k bydlení (§ 196 a násl. o.z.) a v současné době jako nebytový prostor (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Nemůže-li být garáž příslušenstvím bytu, pak žalovanému nevzniklo právo užívat garáž současně se vznikem práva osobního užívání bytu. V důsledku absence rozhodnutí o přidělení garáže do osobního užívání pak nevzniklo ani právo osobního užívání garáže (§ 196 o.z.) a proto nemohlo transformací podle § 871 odst. 1 obč. zák. vzniknout ani právo nájmu. Lze jen dodat, že zjištění, učiněná v odvolacím řízení odvolacím soudem (jejich správnost nebyla v dovolání zpochybněna), by mohla být právně významná při posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 obč. zák. Nelze totiž přehlédnout, že nepřiměřenou tvrdost, jež by mohla vzniknout bezprostřední realizací práva na vyklizení, lze zmírnit postupem podle § 3 odst. 1 obč. zák., tedy odepřením výkonu práva argumentem rozporu s dobrými mravy (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. května 1998, sp. zn. 3 Cdon 131/96, uveřejněného pod č. 170 v sešitě č. 23 z roku 1998 časopisu Soudní judikatura, a nález Ústavního soudu České republiky ze dne 4. srpna 1999, sp. zn. IV. ÚS 114/99, uveřejněný pod č. 110 ve svazku 15, ročník 1999 - III. díl Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky).

Právní závěr, že garáž je v daném případě příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 o.z. (obč. zák.) a proto ji žalovaný užíval původně na základě existujícího práva osobního užívání bytu a posléze na

základě práva nájmu bytu, nelze pokládat za správný. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. tak byl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 části věty za středníkem o.s.ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 2 věty první o.s.ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat