

21. 10. 2004

ID: 28663

Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou jednak místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předstíň, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Prostory, sloužící k chovu hospodářského zvířectva, neodpovídají účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 450/2003, ze dne 10.7.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) J. T., a B) J. T., obou zastoupených advokátem, proti žalovaným 1) P. Š., a 2) D. Š., oběma zastoupeným advokátem, o zaplacení 44.944,94 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu ve Strakonici pod sp. zn. 2 C 506/2000, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 1. listopadu 2002, č. j. 5 Co 2259/2002-105, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 1. listopadu 2002, č. j. 5 Co 2259/2002-105, a rozsudek Okresního soudu ve Strakonici ze dne 9. července 2002, č.j. 2 C 506/2000-84, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Strakonici rozsudkem ze dne 9. 7. 2002, č. j. 2 C 506/2000-84, výrokem I. zastavil řízení o zaplacení částky 11.247,94 Kč, uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně žalobcům částku 33.697.- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.), zamítl návrh na zaplacení zde specifikovaného úroku z prodlení (výrok III.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok IV. a V.).

K odvolání žalovaných Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 1. 11. 2002, č. j. 5 Co 2259/2002-105, rozsudek soudu prvního stupně ve výročí v odstavci II., IV. a V. potvrdil a vyslovil, že ve výročí v odstavci I. a III. zůstává nedotčen; dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Soudy obou stupňů vycházely ze zjištění, že žalobci jsou na základě kupní smlouvy ze dne 27. 11. 1995 spoluvlastníky domu č. p. 57 v Z. (dále „předmětný dům“ nebo „dům“), že rozhodnutím JZD Z. (předchozího vlastníka domu) ze dne 27. 7. 1988 byl žalovaným přidělen byt situovaný v tomto domě (dále „předmětný byt“ nebo „byt“),

jakož i „nebytové prostory v uvedeném domě - hospodářské objekty pro odchov hospodářského zvířectva“ (dále „předmětné nebytové prostory“ nebo „nebytové prostory“), že na základě citovaného rozhodnutí žalovaní uzavřeli dne 29. 7. 1988 se jmenovaným družstvem dohodu o odevzdání a převzetí bytu, v níž bylo ujednáno, že úhrada za užívání bytu činí 94.-Kč měsíčně, a že z hospodářských objektů se nájemné nevyměří, jakož i ze zjištění, že účastníci uzavřeli dne 1. 12. 1995 smlouvu o nájmu předmětného domu a nebytových prostor. Soudy obou stupňů učinily závěr, že žalovaným vzniklo k předmětnému bytu a k nebytovým prostorám právo osobního užívání ve smyslu ustanovení § 390 a § 196 občanského zákoníku v tehdy platném znění, které se účinností zákona č. [509/1991](#) Sb. (ke dni 1. 1. 1992) změnilo na nájem nemovitosti, včetně nebytových prostor. Dovodily dále, že na existenci tohoto právního důvodu užívání domu a nebytových prostor žalovanými neměla vliv nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky, neboť je absolutně neplatná, a že žalovaní užívali jako nájemci předmět nájmu i v období od 1. 3. 1997 do 30. 9. 1999 (dále „rozhodné období“), za které žalobci požadují nájemné. Dovodily též, že nájemní vztah je vztahem úplatným, a proto jsou žalovaní povinni platit žalobcům nájemné (při nedostatku dohody o jeho výši pak dle § 671 obč. zák. obvyklé nájemné), a to i z nebytových prostor, neboť na žalobce nepřešel závazek jejich právního předchůdce poskytovat užívání těchto prostor bezúplatně. Jak soud prvního stupně, tak i soud odvolací zaujaly názor, že nebytové prostory užívané žalovanými (chlév, sýpka, stodola, atd.) nelze podřadit režimu zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a že „mají jednoznačně charakter příslušenství ve smyslu ustanovení § 121 obč. zák., a že jsou v souladu také s ustanovením § 3 odst. 2 vyhlášky č. [176/1993](#) Sb.“ I když posléze citované ustanovení používá pojem „základní příslušenství bytu“ (za něž označuje koupelnu nebo koupelnový kout, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod), nevyklučuje, aby dalším příslušenstvím bytu - vedle základního - bylo i příslušenství jiné, jako jsou prostory chléva, sýpky, stodoly atd. V souzené věci (uvedl dále odvolací soud) jsou předmětné nebytové prostory určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem, a jejich velikost a umístění neumožňují, aby byly užívány odděleně od bytu. Na základě toho - za použití vyhlášky č. [176/1993](#) Sb. - stanovil nájemné obvyklé v daném místě a čase za rozhodné období, a to z nebytových prostor ve výši 37.119.-Kč, z bytu ve výši 19.369.-Kč a z pozemků ve výši 1.199.-Kč (celková výše nájemného tak činila 57.687.-Kč); protože žalovaní zaplatili toliko 23.990.-Kč, shledaly soudy žalobu (po jejím částečném zpětvzetí co do částky 11.247,44 Kč) na zaplacení dlužného nájemného ve výši 33.697.-Kč, důvodnou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Dovolatelé mají za to, že trvá-li nájemní vztah založený rozhodnutím o přidělení bytu ze dne 27. 7. 1988 - jak dovodil odvolací soud - pak na nové pronajímatele (žalobce) přešel závazek i ohledně nebytových prostor, tj. bez stanovení náhrady za jejich užívání. Odvolacímu soudu dále vytýkají nesprávnost jeho závěru, že předmětné nebytové prostory jsou příslušenstvím bytu, a poukazují na to, že tento závěr nemá oporu v právním předpise (vyhlášce č. [176/1993](#) Sb.), který odvolací soud v této souvislosti aplikoval. Navrhli, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci ve svém dovolacím vyjádření zpochybňovali námitku dovolatelů o bezúplatnosti užívání nebytových prostor, přisvědčili závěru odvolacího soudu o charakteru nebytových prostor jako příslušenství bytu a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

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 upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř. Ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá, jelikož rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený napadeným rozsudkem odvolacího soudu, je jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozují dovolatelé.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž byl 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.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam 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 je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně 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 by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud - s výjimkou určitých vad řízení - vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoli, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu tak půjde v dovolacím řízení o posouzení otázky, zda předmětné nebytové prostory - chlév, sýpka, a stodola jsou příslušenstvím bytu. Dovolací soud shledal pro tuto právní otázku dovolání ve smyslu ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o.s.ř. přípustným.

Legální definici pojmu „příslušenství bytu“ podává ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák., podle kterého příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Citované ustanovení je (stejně jako ustanovení § 121 odst. 3 obč. zák.), ve vztahu k § 121 odst. 1 obč. zák. ustanovením speciálním, a proto je nutno pojem příslušenství bytu odlišovat od obecného vymezení pojmu „příslušenství věci“. Zatímco pojmovým znakem příslušenství věci je, že jde o věc v právním slova smyslu (o samostatný předmět občanskoprávního vztahu), která má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší, je u příslušenství bytu situace odlišná, neboť příslušenství bytu není samostatným předmětem právního vztahu.

Z definice pojmu příslušenství bytu tak, jak je obsažena v § 121 odst. 2 obč. zák. vyplývá, že jde jednak o (vedlejší) místnosti, nacházející se v bytě, jako je např. předsíň, komora, koupelna (resp. výjimečně i mimo byt jako např. záchod společný pro více bytů), jednak o prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem. Bytem se pro účely nájmu bytu rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000, uveřejněné v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2003, str. 6). Je-li tedy byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu; není-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu. V této souvislosti lze odkázat na závěr, k němuž dospěl Nejvyšší soud např. ve svém rozhodnutí ze dne 4. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99, uveřejněném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 4, pod C 995, a v rozhodnutí ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000, uveřejněném v Přehledu judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI Publishing s. r. o., Praha 2003, str. 10, podle kterého příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 obč. zák. není garáž, i když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána, neboť neslouží k uspokojování potřeby bydlení.

Jestliže tedy v projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že předmětné nebytové prostory - chlévy, sýpka a stodola jsou příslušenstvím bytu, nelze jeho právní posouzení charakteru těchto prostor považovat za správné, neboť jejich účelové určení jako prostor, sloužících k chovu hospodářského zvířectva, neodpovídá účelu, k němuž slouží prostory představující příslušenství bytu, tj. k uspokojování potřeby bydlení. Z odůvodnění jeho rozhodnutí se přitom podává, že odvolací soud učinil svůj závěr o charakteru předmětných prostor, aniž rozlišil mezi pojmem „příslušenství věci“ (§ 121 odst. 1 obč. zák.) a pojmem „příslušenstvím bytu“ (§ 121 odst. 2 obč. zák.).

Neobstojí-li právní posouzení otázky charakteru předmětných prostor odvolacím soudem, je předčasně zabývat se správností závěru krajského soudu o důvodnosti (výši) uplatněného nároku, a tedy i dovolací námitkou, že na žalobce přešel závazek jejich právního předchůdce umožnit žalovaným bezúplatné užívání předmětných prostor. Mimo rámec dovolacího přezkumu (§ 242 odst. 3 věta první o. s. ř.) zůstala také otázka posouzení povahy právního vztahu k předmětným prostorám jako vztahu upraveného v ustanovení § 196 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991.

Se zřetelem k výše uvedenému Nejvyšší soud podle § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil. Vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně (který taktéž posoudil předmětné prostory jako příslušenství bytu), zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Další články:

- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)
- [Spotřebitel](#)
- [Náležitě odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Poučení účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)