28. 11. 2001

ID: 15442

Dohoda o výměně bytů

Není-li před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy (nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena /s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů/), pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného.

Není-li před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy (nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena /s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů/), pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.11.2001, sp.zn. 26 Cdo 1399/2000, ve vztahu k rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce T. K., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1/ K. G. a 2/ V. G., zastoupeným advokátkou, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Karviné, pobočky v Havířově pod sp. zn. 112 C 13/99, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. ledna 2000, č. j. 13 Co 1196/99-80, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. ledna 2000, č. j. 13 Co 1196/99 - 80, a rozsudek Okresního soudu v Karviné, pobočka v Havířově ze dne 23. června 1999, č. j. 112 C 13/99 - 53, se zrušují a věc se vrací okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karviné, pobočka v Havířově rozsudkem ze dne 23. 6. 1999, č. j. 112 C 13/99-53, rozhodl, že žalovaní jsou povinni vyklidit byt č. 4 v I. podlaží domu v Hradišti čp. 183 (dále jen „předmětný byt“ nebo „byt“) do patnácti dnů od právní moci rozsudku, a oba žalované zavázal společně a nerozdílně nahradit žalobci náklady řízení. Soud prvního stupně učinil zjištění, že žalobce se stal na základě kupní smlouvy, uzavřené dne 10. 9. 1998 s prodávajícím V. P. (dále též jen „kupní smlouva“), vlastníkem domu, v němž se nachází předmětný byt, že tento dům je obytným domem se šesti bytovými jednotkami, přičemž jednu z nich (předmětný byt) užívají žalovaní, kteří byli původně nájemci bytu v domě č. p. 30 v H. – T. a nastěhovali se do předmětného bytu se souhlasem tehdejšího vlastníka na základě dohody o výměně bytu, uzavřené dne 20. 7. 1998. Okresní soud také vzal za

prokázáno, že první žalovaný uzavřel dne 28. 7. 1998 s tehdejším vlastníkem domu P. smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou (do 31. 12. 1998), a že mezi žalobcem a žalovanými k uzavření nové nájemní smlouvy nedošlo. Soud prvního stupně dovodil, že žalobce uzavřením kupní smlouvy (na jejímž základě nabyl vlastnictví domu čp. 183 v H. – T.) vstoupil do právního postavení pronajímatele vůči žalovaným a je tedy aktivně legitimován domáhat se jejich vyklizení z předmětného bytu. Při řešení předběžné otázky platnosti nájemní smlouvy, uzavřené dne 28. 7. 1998 mezi prvním žalovaným a právním předchůdcem žalobce V. P. (dále též jen „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“) dospěl ale k závěru, že tato smlouva je neplatná, neboť neobsahuje podstatné náležitosti vyplývající z ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. (zejména schází označení příslušenství bytu, rozsah užívání a je nedostatečně určen i způsob výpočtu úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu). Přitom podle názoru okresního soudu samotná dohoda o výměně bytu není právním důvodem, na jehož základě by žalovaným vznikl nájem předmětného bytu, vzhledem k neplatnosti nájemní smlouvy oba žalovaní užívají od počátku předmětný byt bez právního důvodu a návrh žalobce na vyklizení bytu je tedy zcela po právu.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 25. 1. 2000, č. j. 13 Co 1196/99 - 80, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalovaným uložil povinnost vyklidit byt č. 4 v druhém nadzemním podlaží žalobcova domu čp. 183 v katastrálním území H., obec T., sestávající se ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, předsíně a WC, a to do šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku. Současně zavázal oba žalované nahradit žalobci společně a nerozdílně náklady řízení před soudy obou stupňů a zamítl jejich návrh na vyslovení přípustnosti dovolání. Odvolací soud převzal jako správná skutková zjištění učiněná soudem prvního stupně a sám provedl dokazování doplňujícími výslechy účastníků a některých svědků. Dospěl k závěru, že smlouva o nájmu předmětného bytu vůbec nevznikla, protože návrh smlouvy byl adresován prvému žalovanému, avšak akceptován byl jinou osobou, a tato osoba neprojevovala vůli adresáta návrhu (§ 43a odst. 1, § 43c odst. 3 obč. zák.). Žalobci je podle názoru odvolacího soudu třeba poskytnout ochranu jeho vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák., neboť žalovaným nesvědčí k užívání předmětného bytu žádný právní titul. V této souvislosti se odvolací soud ztotožnil s právními závěry soudu prvního stupně v tom, že uzavřená a schválená dohoda o výměně bytu je právní skutečností, která zakládá pouze oprávnění na uzavření nové nájemní smlouvy, není ale „právním titulem k užívání bytu“, a uskutečněním výměny bytů nevzniká ze zákona nájem ve vyměněných bytech. Změnu napadeného rozsudku, jež spočívala v tom, že odvolací soud (odlišně od rozhodnutí soudu prvního stupně) poskytl žalovaným k vyklizení bytu delší lhůtu (šestiměsíční namísto patnáctidenní), odůvodnil krajský soud tím, že žalovaní „nezavinili neplatnost nájemní smlouvy ze dne 28. 7. 1998 a navíc se mohou pokusit realizovat oprávnění uzavřít platnou nájemní smlouvu s navrhovatelem s ohledem na ust. § 161 odst. 3 o. s. ř.“. Otázce, pro jejíž řešení žalovaní navrhli, aby bylo připuštěno dovolání (zda dohoda o výměně bytu zakládá právo k bydlení účastníků dohody ve vyměňovaných bytech, či zda je nutno uzavírat novou nájemní smlouvu na vyměněné byty), nepřiznal krajský soud „s ohledem na dosud platnou judikaturu soudů“ zásadní právní význam a tomuto návrhu žalovaných proto nevyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali oba žalovaní dovolání, jehož přípustnost opřeli jednak o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. (s tím, že napadený rozsudek je rozsudkem měnícím), jednak o ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., když vyjádřili názor, že „otázka, zda dohoda o výměně bytů zakládá právo na bydlení, je otázkou zásadního právního významu“, neboť uvedená problematika nebyla ještě v dostupné judikatuře řešena. Důvody dovolání pak podřadili ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. namítajíce, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolatelé souhlasili s právním závěrem odvolacího soudu (i soudu prvního stupně), že dohoda o výměně bytů, kterou uzavřeli s předchozí nájemkyní předmětného bytu je platná, a že

neplatná je následně uzavřená smlouva o nájmu předmětného bytu. Nesdílejí však právní názor odvolacího soudu, že jim - i přes existenci platné dohody o výměně bytu - nesvědčí žádný právní titul k užívání předmětného bytu, a že - jak uvedl odvolací soud - dohoda o výměně bytu je „pouze právní skutečností, která zakládá oprávnění na uzavření nové nájemní smlouvy s tím, že podmínky nové nájemní smlouvy mohou být jiné než byly mezi předešlými účastníky nájemních vztahů“. Dovolatelé se domnívají, že úprava občanského zákoníku týkající se výměny bytů (§ 715 a § 716 obč. zák.) je koncipována tak, že se jedná o právo nájemců, že „právo na splnění dohody může nájemce uplatnit pouze proti druhému účastníkovi dohody, tj. proti nájemci a nikoli proti pronajímateli“. Podle dovolatelů i ustanovení § 716 odst. 1 obč. zák. hovoří o právu na splnění dohody o výměně bytů, jinak řečeno o „právu na přestěhování se a bydlení ve vyměněném bytě“, avšak o právu a povinnosti uzavírat novou nájemní smlouvu není v zákoně nikde zmínka. Smyslem a účelem dohody o výměně bytů - pokračovali dovolatelé - je užívání těchto bytů jinými uživateli, a závěr, že „k získání oprávnění bydlení“ ve vyměněném bytě je nutná ještě nájemní smlouva, by účastníky dohody o výměně bytu dostával do značně nejistého právního postavení. Dle názoru dovolatelů „při výměně bytů nedochází k ukončení původních nájemních vztahů a vzniku nových nájemních vztahů, ale pouze k záměně účastníků nájemních smluv na straně nájemců“. Podle § 715 obč. zák. „podmínkou“ pro platnou výměnu bytů je písemná dohoda o výměně bytů, kde účastníky jsou nájemci, a dále souhlas pronajímatele s touto výměnou. Dovolatelé tak uzavřeli, že pokud je uzavřena platná dohoda o výměně bytů, vstupuje nájemce do všech práv a povinností nájemce druhého bytu a není třeba uzavírat nové nájemní smlouvy. Vycházejíce z této argumentace navrhli, aby Nejvyšší soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů, a aby věc vrátil k dalšímu řízení okresnímu soudu.

Žalobce v dovolacím vyjádření navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl. Ztotožnil se s právními závěry odvolacího soudu a zpochybnil tvrzenou přípustnost dovolání podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., neboť - jak uvedl - obsah rozhodnutí soudů obou stupňů je v podstatě stejný a závěr o měnícím rozsudku odvolacího soudu nelze činit pouze na základě formálního označení výroku, nýbrž především s přihlédnutím k věcnému obsahu rozhodnutí soudu prvního stupně a odvolacího soudu.

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 - dále opět jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas osobami k tomu oprávněnými (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění zákonné podmínky řízení (advokátního zastoupení dovolatelů podle § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), má formální i obsahové znaky uvedené v § 241 odst. 2 o. s. ř. a označuje způsobilý dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávným právním posouzením 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).

Nejvyšší soud se nejdříve 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 ustanovení § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Dovolatelé se mýlí, vyvozují-li přípustnost svého dovolání z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., podle něhož lze dovolání podat proti rozsudku odvolacího soudu, kterým byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. V souzené věci sice krajský soud formuloval výrok svého rozsudku jako změnu prvostupňového rozhodnutí, podle obsahu však - a v tom lze přisvědčit žalobci - rozsudek okresního soudu ve věci samé potvrdil. Změnil toliko výrok o lhůtě k plnění vyklizovací povinnosti, když namísto patnáctidenní pariční lhůty stanovil lhůtu delší (šestiměsíční). Tento změněný výrok však nemá povahu rozhodnutí o věci samé, a to ani poté, kdy se v důsledku novelizace zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, k níž došlo zákonem č. 509/1991 Sb., stal rozhodnutím „ve věci samé“ výrok o bytové náhradě (srov. rozhodnutí uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1993, pod pořadovým číslem 28).

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 238 odst. 1 písm. b/ a § 239 odst. 1 a 2 o. s. ř., když žalovanými nebyly namítány a z obsahu spisu nevyplývají vady řízení ve smyslu § 237 odst. 1 o. s. ř., jejichž existence zakládá přípustnost dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu s výjimkami uvedenými v § 237 odst. 2 o. s. ř. Dovolání žalovaných není ovšem přípustné ani podle § 238 odst. 1 písm. b/ o. s. ř., neboť krajský soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně, a neuplatní se ani přípustnost podle § 239 odst. 1 o. s. ř., protože ji odvolací soud ve výroku svého potvrzujícího rozsudku nevyslovil.

Zbývá tak posoudit přípustnost dovolání podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř., na které ostatně žalovaní rovněž poukazují.

Podle § 239 odst. 2 o. s. ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.
Předpokladem přípustnosti dovolání ve smyslu tohoto procesního ustanovení je (kromě jiného) závěr dovolacího soudu, že rozhodnutí odvolacího soudu, popřípadě konkrétní právní otázka, kterou odvolací soud v rozhodnutí řešil, má po právní stránce zásadní význam. O tom, že dovoláním napadené rozhodnutí takový význam má, nevydává dovolací soud žádné rozhodnutí; otázku významu rozhodnutí řeší jako otázku předběžnou a tím, že na ni odpoví kladně, stává se podané dovolání přípustným.

Konkrétně formulovaná právní otázka přitom má onen zásadní význam tehdy, jestliže právě na jejím řešení napadené rozhodnutí spočívá (byla tedy určující pro rozhodnutí ve věci), a současně jde o otázku významnou též z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec (co do obecného dopadu na případy obdobné povahy). Z tohoto pohledu lze rozhodnutí přiřadit zásadní význam (ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř.) zpravidla tehdy, řeší-li právní otázku, která ještě nebyla judikaturou vyšších soudů (tj.

dovolacího soudu a odvolacích soudů) vyřešena nebo jejíž výklad se v judikatuře těchto soudů dosud neustálil, nebo jestliže odvolací soud posoudil určitou právní otázku jinak, než je řešena v konstantní judikatuře vyšších soudů.

V daném případě žalovaní před vyhlášením potvrzujícího rozsudku odvolacího soudu navrhli vyslovení přípustnosti dovolání pro řešení otázky „zda dohoda o výměně bytu zakládá právo k bydlení účastníků dohody ve vyměňovaných bytech, či zda je nutno uzavírat novou nájemní smlouvu na vyměněné byty“. Objektivní hranice dovolacího přezkumu jsou s přihlédnutím k takto formulované otázce a k právnímu posouzení věci odvolacím soudem vymezeny jeho právním závěrem, že „uzavřená a schválená dohoda o výměně bytu je právní skutečností, která zakládá pouze oprávnění na uzavření nové nájemní smlouvy, avšak uskutečněním výměny bytů nevzniká ze zákona nájem ve vyměněných bytech“. Tento právní závěr také žalovaní ve svém dovolání prostřednictvím způsobilého dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. ve skutečnosti napadli.

S posouzením této právní otázky (tj. otázky objektivně otevřené dovolacímu přezkumu, jejíž řešení přijaté odvolacím soudem žalovaný v dovolání napadl) dovolací soud spojuje závěr, že potvrzující rozsudek odvolacího soudu zásadní právní význam (§ 239 odst. 2 o. s. ř.) má; shledává totiž - odlišně od názoru odvolacího soudu - že dosavadní judikatura uvedenou otázku nevyřešila a - jak bude dále uvedeno - k řešení dospívá teprve v současné době.

V dovolacím řízení tedy půjde o vymezení účinků, jaké obecně má dohoda o výměně bytů na trvání dosavadních nájemních poměrů ve směňovaných bytech, a o otázku na základě jaké právní skutečnosti vzniká nájemní vztah účastníků výměny k bytu získanému výměnou. Právě z dohody o výměně bytů, jejíž platnost není zpochybňována, a která byla realizována, dovolatelé vyvozují, že jim - bez ohledu na neplatnost následně uzavřené smlouvy o nájmu - vzniklo právo nájmu k předmětnému bytu.

Podle ustanovení § 715 obč. zák. se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak zanikne (§ 716 odst. 1 obč. zák.).

Výše definovanou problematikou se Nejvyšší soud zabýval ve svém rozsudku ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, který byl uveřejněn v časopise Soudní judikatura, ročník 2001, sešit 8, pod pořadovým číslem 98 (dále též jen „citovaný rozsudek“). V něm uvedl, že dohoda o výměně bytů je institutem, jehož prostřednictvím mohou účastníci existujících nájemních vztahů k bytům (nájemci) prosadit změnu v osobě nájemce bytu přesto, že účastníci stojící na druhé straně dosavadního nájemního vztahu (pronajímatelé), kteří nejsou ani účastníky dohody o výměně bytů, s takovou změnou nesouhlasí (§ 715 třetí věta, obč. zák.). Řečené plyne již z toho, že předmětem dohody není byt (nepřevádí se tu vlastnické právo k bytu), nýbrž právo jej užívat (právo nájmu). S vědomím, že v právní teorii se vyskytují i názory podporující tezi, že k zániku původních nájemních vztahů může i při platně sjednané a včas splněné dohodě o výměně bytů dojít pouze na základě právní skutečnosti

předvídané ustanovením § 710 obč. zák., vyslovil Nejvyšší soud v citovaném rozsudku právní názor, že zánik dosavadního nájemního vztahu nájemce k bytu, jenž směňuje, nastává (právě proto, že jde o směnu práva nájmu) splněním dohody o výměně bytu (srov. § 716 odst. 1 obč. zák.), a že ke stejnému časovému okamžiku (ke dni splnění dohody o výměně bytů) vstupují účastníci dohody (nájemci) realizací výměny ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Jinak řečeno - pokračuje citované rozhodnutí - není-li zde před realizací dohody o výměně bytů dohoda mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem (účastníkem směny) o tom, že dojde ke změně původní nájemní smlouvy (nebo není-li před splněním dohody o výměně bytů mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem nová nájemní smlouva uzavřena /s tím, že je podmíněna účinností dohody o výměně bytů/), pak dnem, kdy se výměna uskuteční, se nájemní poměr trvající mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní právě jen co do osoby nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného. Z toho pak Nejvyšší soud vyvodil i závěr, že ke dni splnění dohody o výměně bytů (§ 716 obč. zák.) vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; ke stejnému okamžiku jim zaniká dosavadní nájemní vztah ke směňovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není tedy uzavření nové nájemní smlouvy.

Podle odůvodnění citovaného rozsudku výklad založený na úvaze, že nejde jen o změnu v subjektech nájemního vztahu, a že je nutno uzavřít novou nájemní smlouvu, v jejímž rámci má pronajímatel právo požadovat jiné (vyšší) nájemné nebo jiné ujednání o trvání nájemního poměru, by vedl k popření smyslu úpravy, podle níž si účastníci dohody mohou souhlas pronajímatele s výměnou vynutit soudní cestou (srov. opět § 715 třetí větu obč. zák.). Kterýkoli pronajímatel by totiž měl možnost zmařit smysl institutu dohody o výměně bytu prostě tím, že v mezích své smluvní volnosti (bez zřetele k tomu, že s dohodou o výměně souhlasil) následně podmíní uzavření nové nájemní smlouvy pro účastníka směny nepřijatelnými požadavky. Přitom námitka, že pouhá změna v osobě nájemce (v důsledku dohody o výměně bytu) bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru, by v konkrétní situaci neúměrně omezila realizaci práv pronajímatele, může být uplatněna právě jako důvod nesouhlasu s dohodou a účinně (co do své opodstatněnosti) přezkoumána v soudním řízení podle § 715 věty třetí obč. zák.

Právní názory vyjádřené v citovaném rozhodnutí, které bylo usnesením občanskoprávního i obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 11. 2001 v souladu s ustanovením článku 13 odst. 1 písm. d/ a článku 21 Jednacího řádu Nejvyššího soudu České republiky - tedy k zajištění zákonnosti a jednotnosti rozhodování soudů - určeno k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, dovolací soud sdílí. Uzavírá proto, že napadený rozsudek odvolacího soudu nespočívá na správném posouzení právní otázky významu a účinků realizované dohody o výměně bytů pro existenci nájemního vztahu účastníků takové dohody. Na neexistenci práva nájmu žalovaných k bytu, o jehož vyklizení jde, nelze totiž usuzovat jen z toho, že po realizaci výměny neuzavřeli se žalobcem platnou nájemní smlouvu; právo nájmu bytu jim totiž (pokud byly splněny všechny ostatní předpoklady) vzniklo již realizací dohody o výměně bytů.

Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl tedy žalovanými uplatněn opodstatněně a rozsudek odvolacího soudu musel být proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. zrušen. Protože důvod, pro který se tak stalo, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i toto rozhodnutí a vrací věc k dalšímu řízení Okresnímu soudu v Karviné, pobočce v Havířově (§ 243b odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

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

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

Další články:

- Náklady řízení
- Odmítnutí dovolání
- Bezplatná obhajoba (exkluzivně pro předplatitele)
- Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení (exkluzivně pro předplatitele)
- Opomenuté vyjádření účastníka řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Služební poměr
- Svéprávnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Určitost sankcionované povinnosti
- Pohledávka
- Náhrada škody
- Náhrada škody