2. 9. 2010

ID: 66161

Dohoda o výměně bytu

Účelem dohody o výměně bytu je, aby prostřednictvím této dohody její účastníci nadále uspokojovali svou potřebu bydlení nikoli v dosavadním bytě, nýbrž v bytě vyměněném. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4396/2007, ze dne 10.6.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. S., zastoupené advokátem, proti žalovanému K. Ř., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 54 C 232/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. března 2007, č. j. 42 Co 7/2007-162, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. března 2007, č. j. 42 Co 7/2007-162, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ostravě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 3. 10. 2006, č.j. 54 C 232/2004-134 (poté, co jeho vyhovující rozsudek ze dne 22. 2. 2005, č.j. 54 C 232/2004-54, byl zrušen usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 5. 2005, č.j. 42 Co 241/2005-69, a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení), uložil žalovanému povinnost vyklidit do 15 dnů od právní moci rozsudku byt č. 2 o velikosti 1+1 v domě č.p. 1473 na ulici Bieblova 10 v O. (dále jen „předmětný byt“ nebo „byt“ a „předmětný dům“); současně rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalobkyně je v katastru nemovitostí zapsána jako výlučný vlastník předmětného domu, že jeho předchozím vlastníkem bylo statutární město O., že nájemcem předmětného bytu byl N. N., který (zastoupen na základě plné moci M. U., sestrou žalovaného) uzavřel dne 21. 2. 2001 dohodu o výměně předmětného bytu (dále „dohoda o výměně bytu“) za byt o velikosti 2+1 ve 4. patře domu (bez výtahu) na ulici P. L. 64/2213 v O. (dále „byt na ulici P. L.“) s jeho nájemci A. a M. Ř. (rodiči žalovaného), že tehdejší pronajímatelé obou bytů s dohodou vyslovili souhlas, že dne 6. 3. 2001 uzavřeli rodiče žalovaného s právním předchůdcem žalobkyně smlouvu o nájmu předmětného bytu na dobu určitou (do 28. 2. 2002), že tato smlouva byla následně (dodatkem ze dne 24. 6. 2002) změněna tak, že „dosavadní nájem na dobu určitou do 28. 2. 2002 se mění na dobu neurčitou“, že N. N. byl hospitalizován v nemocnici v době od 31. 7. 2000 do 27. 4. 2001, následně pak od 8. 6. 2001 do 17. 6. 2001, kdy zemřel, že v lékařské dokumentaci měl zapsáno trvalé bydliště na adrese předmětného bytu, kam byl převezen při propuštění z nemocnice, a že při další hospitalizaci byl do nemocnice převezen z obce V. Dále vzal (zejména z výpovědí svědkyň M. F., B. Ch., a B. K., žijících v předmětném domě) za prokázáno, že N. N. se do bytu na ulici P. L. (v němž bydlela M. U.) nikdy nenastěhoval, stejně tak jako se nikdy do předmětného bytu nenastěhovali rodiče žalovaného a neužívají ho; neuvěřil výpovědi svědkyně M. U., že došlo k vzájemnému přestěhování účastníků dohody o výměně bytu, neboť její výpověď byla v rozporu s ostatními provedenými důkazy. Po smrti N. N. v předmětném bytě delší dobu nikdo nebydlel, poté se v něm zdržovali dva mladí lidé, a v roce 2004 se do něho nastěhoval žalovaný; jeho rodiče bydlí v domě č.p. 92 v k.ú. V. (dále „dům ve V.“), jehož jsou vlastníky. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že dohoda o výměně bytu je absolutně neplatným právním úkonem, neboť nesplňuje náležitost vážnosti vůle (§ 37 občanského zákoníku ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., dále jen „obč.zák.“), když ani na jedné ze stran tohoto právního úkonu nesměřovala jejich vůle k vyvolání právních účinků, jež s ní zákon spojuje. Tomu nasvědčuje i skutečnost, že byla uzavírána v době, kdy byl N. N. vážně nemocen

a byl hospitalizován, že byla uzavřena v jeho zastoupení, a že se měl přestěhovat do bytu ve 4. patře domu bez výtahu. Na straně rodičů žalovaného směřovala jejich vůle k zajištění bydlení pro své děti (pro žalovaného a jeho sestru M. U.), a nikoliv k užívání předmětného bytu. Vzhledem k tomu, že dohoda o výměně bytu, a rovněž tak i nájemní smlouvy k předmětnému bytu jsou absolutně neplatné, nevzniklo rodičům žalovaného právo nájmu předmětného bytu, a tudíž nemohlo ani dojít k případnému přechodu tohoto práva na žalovaného. Protože mu nesvědčí žádný právní titul k užívání předmětného bytu, soud prvního stupně žalobě na vyklizení vyhověl.

Krajský soud v Ostravě (soud odvolací) rozsudkem ze dne 9. 3. 2007, č.j. 42 Co 7/2007-162, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl; dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění svého rozsudku uvedl, že považuje za správná skutková zjištění soudu prvního stupně, že je však doplnil – po té, co vyzval žalobkyni dle § 118a o.s.ř., aby navrhla důkazy k prokázání svého tvrzení, že vůle účastníků dohody o výměně bytu nebyla vážná – výpověďmi svědků A. Ř. a J. P. a zprávami o revizi plynového zařízení. Dovodil, že z provedeného dokazování neplynula žádná konkrétní skutečnost, ze které by bylo možno usoudit, že zúčastnění neměli v úmyslu uzavřít dohodu o výměně bytu. O vážnosti vůle rodičů žalovaného svědčí dle názoru odvolacího soudu jejich následné jednání (dostavili se k právnímu předchůdci žalobkyně a uzavřeli s ním nájemní smlouvu a následně i její dodatek). Bez významu není ani skutečnost, že žalovaný měl v době uzavření dohody 16 let a navštěvoval střední školu v O., že jejich dcera M. U. měla se svým manželem a očekávaným dítětem bydlet s N. N. v bytě na ulici P. L., a že v domě ve V. žila matka otce žalovaného. Za této situace musel úmysl rodičů žalovaného nutně směřovat k získání bydlení pro sebe a své nezletilé děti. Konstatoval, že na nedostatek vážnosti vůle na straně N. N. nelze usuzovat z jeho častých hospitalizací, neboť jeho zdravotní stav (dle výpovědi matky žalovaného, která o jmenovaného pečovala v domě ve V.) se zlepšoval až do doby, kdy prodělal mozkovou mrtvici. Zjištění soudu prvního stupně, kdo se po uzavření dohody o výměně bytu zdržoval v předmětném bytě, považoval za irelevantní s tím, že nemohou zpochybnit úmysl rodičů žalovaného byt vyměnit a mohou být toliko výpovědním důvodem pro neužívání bytu. Na tomto základě dospěl odvolací soud k odlišnému právnímu závěru, že dohoda o výměně bytu je platná a nájemní poměr k předmětnému bytu rodičům žalovaného platně vznikl; žaloba na vyklizení tudíž není důvodná, ať již pro nedostatek aktivní legitimace žalobkyně v případě, že nájemní poměr rodičů žalovaného stále trvá, tak i v případě přechodu nájmu z původních nájemců na žalovaného.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a uplatnila v něm dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř. Obsáhle popisuje průběh řízení a namítá, že napadené rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, resp. je s ním v přímém rozporu. Poukazuje na to, že již ze samotné skutečnosti, že N. N. byl v době uzavření dohody o výměně bytu hospitalizován v nemocnici pro vážné onemocnění (v té době již po dobu sedmi měsíců), lze usuzovat, že přinejmenším jeho vůle provést výměnu bytu nebyla vážná. Namítá, že skutečná výměna bytů provedena nebyla, neboť N. N. byl z nemocnice propuštěn až za dva měsíce po uzavření dohody, a to do místa svého bydliště, tj. do předmětného bytu, nikoliv do bytu na ulici P. L., kam se nikdy nenastěhoval. Ačkoliv svědkyně A. Ř. (i M. U.) vypověděla, že výměna bytů byla fakticky uskutečněna a že bydlela spolu s manželem a dvěma syny v předmětném bytě, je tato její výpověď v rozporu s ostatními důkazy, zejména s výpověďmi svědků i s vyjádřením pošty, podle níž je od roku 2001 manželům Říhovým doručována veškerá pošta na adresu domu ve V., i se samotným tvrzením svědkyně, že se o N. N. osobně starala dva měsíce před jeho smrtí v domě ve V. Dovolatelka dovozuje, že rodiče žalovaného uzavřeli dohodu o výměně bytu zcela účelově (v úmyslu zajistit sobě nebo svým dětem právo nájmu předmětného bytu i bytu na ulici P. L.) s vážně nemocným člověkem, který v okamžiku uzavření dohody nejednal s vážným úmyslem výměnu bytu skutečně provést. Odvolacímu soudu vytýká, že svůj závěr, že účastníci dohody o výměně bytu měli úmysl byty vyměnit, neopírá o žádný konkrétní důkaz, pouze odlišně hodnotí skutečnosti a důkazy

provedené soudem prvního stupně. Tento postup považuje za zásah do principu nezávislého rozhodování soudů, pokud jde o otázku volného hodnocení důkazů. Dále namítá, že odvolací soud porušil zásadu dvouinstačnosti řízení, neboť před vydáním napadeného rozhodnutí neseznámil účastníky se svým právním názorem (odlišným od názoru soudu prvního stupně), neumožnil účastníkům se k němu vyjádřit a zasáhl tak do práva dovolatelky na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 odst. 1 čl. a 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, neboť vydal rozhodnutí, jež nebylo možno - na základě skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně - předvídat. Navrhla, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání podáno nebylo.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) 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.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť napadeným rozhodnutím odvolacího soudu byl změněn rozsudek soudu prvního stupně.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř. (jejich existence nebyla tvrzena a z obsahu spisu se nepodává), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly dovoláním uplatněny. Vzhledem k námitkám dovolatelky se dovolací soud zabýval otázkou, zda řízení v projednávané věci je posléze uvedenou vadou postiženo.

Jak vyplývá z obsahu spisu, opírá žalobkyně svůj názor o neplatnosti dohody o výměně bytu o tvrzení (obsažené již v žalobě), že vůle jejich účastníků nebyla vážná; tato otázka byla před soudem prvního stupně předmětem dokazování i jeho právního posouzení, což vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku, změněného napadeným rozsudkem odvolacího soudu. Na posouzení otázky vážnosti vůle účastníků se zaměřil i odvolací soud, který poté, co žalobkyni poučil podle § 118a o.s.ř., provedl jí navržené důkazy a ve věci rozhodl. Se zřetelem k uvedenému nelze shledat důvodnými námitky dovolatelky, že došlo k porušení jejích procesních práv (zásady dvojinstančnosti soudního řízení), resp. že rozhodnutí odvolacího soudu je překvapivé. Řízení v dané věci není tedy postiženo vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.).

Dovolací soud se dále zaměřil na přezkoumání napadeného rozhodnutí z pohledu uplatněných dovolacích důvodů podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytýkat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro právní posouzení věci.

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 2 písm. b/ o.s.ř.) jde tehdy, 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.

Podle ustanovení § 715 obč. zák. se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným (vícestranným) právním úkonem. Musí proto vyhovovat náležitostem právních úkonů, stanoveným v § 34 a násl obč. zák. Předpokladem je, aby zde byla dána vůle účastníků dohody, směřující k právním následkům, předvídaným ustanovením § 715 obč.zák. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2002, sp.zn. 26 Cdo 424/2001).

V projednávané věci odvolací soud – na rozdíl od soudu prvního stupně – učinil skutkový závěr, že na straně rodičů žalovaného i N. N. byla dána vůle způsobit právní následky spojené s dohodou o výměně bytu, tj. že měli v úmyslu vyměnit byt na ulici P. L. a stát se nájemci předmětného bytu, a to bez ohledu na to, zda měli v úmyslu v budoucnu předmětný byt nepřetržitě užívat.

Dovolatelce je třeba přisvědčit, že uvedený skutkový závěr nemá oporu v provedeném dokazování, když odvolací soud jej učinil zejména na základě zjištění učiněného z výpovědi svědkyně A. Ř., matky žalovaného, a ponechal stranou ostatní významná skutková zjištění, učiněná soudem prvního stupně (z nichž ostatně, jak sám uvedl v odůvodnění svého rozsudku, vycházel), resp. je považoval za irelevantní, což platí ohledně zjištění, kdo po „výměně bytu“ v předmětném bytě bydlel, ačkoliv právě tato okolnost může (objektivně) svědčit o existenci vůle vyvolat právní následky předvídané ustanovením § 715 obč.zák. Na existenci tohoto předpokladu usoudil odvolací soud rovněž na základě úvahy, že svědkyně nutně potřebovala získat bydlení pro sebe, svého manžela a své nezletilé děti, a že se proto chtěla přestěhovat do předmětného bytu. Tato úvaha však postrádá logiku, neboť předmětný byt, v němž chtěla uspokojit bytovou potřebu své rodiny, byl bytem jednopokojovým, zatímco byt, ve kterém dosud bydlela, byl bytem dvoupokojovým. Rovněž tak pro skutkový závěr odvolacího soudu o danosti (vážnosti) vůle, směřující k právním následků dohody o výměně bytu na straně Roberta Nevřely, nelze najít oporu ve skutkových zjištěních. Odvolací soud dovodil, že „z časté hospitalizace“ jmenovaného nelze usuzovat na nedostatek vážnosti jeho vůle; přitom se však nezabýval posouzením okolností, jež byly v řízení tvrzeny (prokázány), resp. jež vyšly v řízení najevo; ostatně samotná svědkyně A. Ř. ve své výpovědi uvedla, že jmenovaný „byl těžce nemocen a nemohl žít sám“, a z obsahu spisu se podává, že před uzavřením dohody o výměně bytu byl několik měsíců hospitalizován, a že byt, do kterého se měl nastěhovat, byl ve 4. patře domu bez výtahu, což nepochybně není volba odpovídající jeho zdravotnímu stavu i věku (přitom předmětný byt, v němž bydlel, se nachází v přízemí domu).

Z uvedeného vyplývá, že dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. byl užít opodstatněně.

Otázka, zda došlo k faktické realizaci dohody o výměně bytu, tj. zda se účastníci skutečně ujali nájemního práva ve vyměňovaných bytech, je rozhodná rovněž pro právní posouzení věci z toho pohledu, zda žalovanému svědčí právní důvod užívání předmětného bytu.

Judikatura dovolacího soudu (srov. rozsudek ze dne 31. 5. 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněný pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001 /dále též „R 7/2001“/) je ustálena v názoru, že ke dni splnění dohody o výměně bytů zaniká účastníkům dohody (nájemcům) právo užívat k bydlení dosavadní byt (neboť jim nájemní poměr k dosavadnímu bytu k tomuto dni zaniká), přičemž k témuž dni jim vzniká právo užívat k bydlení vyměněný byt (neboť k tomuto dni jim vzniká nájemní právo k vyměněnému bytu). Účelem dohody o výměně bytu tedy je, aby prostřednictvím této dohody její účastníci nadále uspokojovali svou potřebu bydlení nikoli v dosavadním bytě, nýbrž v bytě vyměněném. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové

nájemní smlouvy.

Z uvedeného logicky vyplývá, že předpokladem toho, aby nastaly právní účinky, jež má na mysli ustanovení § 715 obč.zák., je realizace dohody o výměně bytu. Není-li takováto dohoda realizována, k výše uvedenému právnímu nástupnictví nedojde, a nadále trvají dosavadní nájemní vztahy k vyměňovaným bytům.

Protože odvolací soud nepovažoval otázku, kdo v předmětném bytě po uzavření dohody o výměně bytu bydlel, resp. zda v něm bydleli rodiče žalovaného, za relevantní, je jeho právní posouzení neúplné, a tudíž i nesprávné.

Nezbývá než uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu není z pohledu uplatněných dovolacích důvodů podle § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o.s.ř., správný.

Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.) napadený rozsudek podle § 243b odst. 2 o.s.ř. zrušil a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.).

Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 věta první, § 226 o.s.ř.).

V dalším řízení odvolací soud nepřehlédne právní názor vyjádřený např. již v rozsudku ze dne 29. 5. 1997, sp.zn. 3 Cdon 120/96, dále např. v rozsudku ze dne 26. 6. 2006, sp.zn. 26 Cdo 1998/2005, podle něhož nájemní smlouva uzavřená ohledně bytu, který není právně volný, tj. jehož nájemcem je jiná osoba, je absolutně neplatná.

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

Další články:

- Odpovědnost za újmu
- Odměna advokáta
- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)