

13. 3. 2007

ID: 46790

# Nájemné

Svědčí-li dosavadnímu nájemci nájemní poměr na dobu neurčitou, neexistuje žádný rozumný důvod pro to, aby se - pouze v důsledku výměny bytů - tento nájemní poměr změnil ve vztahu k „novému“ nájemci na nájemní poměr na dobu určitou. Tento závěr lze vztáhnout i na výši nájemného.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 425/2006, ze dne 18.1.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) M. P., b) M. P., a c) J. P., zastoupených advokátkou, proti žalované D. 9, s.r.o., zastoupené advokátem, o nahrazení projevu vůle pronajímatele, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 13 C 153/2004, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. října 2005, č. j. 13 Co 281/2005-52, tak, že dovolání zamítl

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 18. ledna 2005, č. j. 13 C 153/2004-31, ve spojení s usnesením ze dne 31. května 2005, č. j. 13 C 153/2004-43, vyhověl žalobě a nahradil vůli žalované jako pronajímatelky „bytu č. 08 s příslušenstvím, o velikosti 2+1 s přísl., ve 3. patře domu čp. 646 k. ú. H.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“ a „předmětný dům“, resp. „dům“) udělit souhlas s výměnou bytu podle uzavřené dohody ze dne 16. května 2003 mezi žalobkyní M. P. a žalobkyní M. P. s tím, že podle uvedené dohody o výměně bytu se žalobci M. P. a J. P. stanou nájemci předmětného bytu. V návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 12. října 2005, č. j. 13 Co 281/2005-52, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Odvolací soud - shodně se soudem prvního stupně - z provedených důkazů především zjistil, že žalobkyně M. P. (nájemkyně předmětného bytu na dobu neurčitou s regulovaným nájemným) a žalobkyně M. P. (společná nájemkyně „bytu č. 10, o vel. 1+1 s přísl., II. kat., v 1. patře domu čp. 1457 v P., Ortenovo nám. 23“ - dále jen „byt Ortenovo nám.“) uzavřely dne 16. května 2003 dohodu o výměně bytu (dále jen „dohoda ze dne 16. května 2003“), že s dohodou ze dne 16. května 2003 vyslovil písemný souhlas žalobce J. P. (manžel žalobkyně M. P. a společný nájemce bytu Ortenovo nám.) a že podle dohody ze dne 16. května 2003 se měla žalobkyně M. P. se svou dcerou M. D. přestěhovat do bytu Ortenovo nám. a žalobkyně M. P. se svým manželem (žalobcem J. P.) a dvěma dětmi do předmětného bytu. Dále rovněž zjistil, že dopisem ze dne 16. května 2003 požádala žalobkyně M. P. žalovanou (vlastnici předmětného domu a pronajímatelku předmětného bytu) o udělení souhlasu s výměnou bytu, že dopisem ze dne 2. července 2003 jí žalovaná sdělila, že souhlas s výměnou bytu udělí za podmínky, že s žalobkyní M. P. bude ohledně předmětného bytu uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou a s tržním nájemným, a že jinak odmítá souhlas s výměnou bytu udělit. Na tomto skutkovém základě odvolací soud uzavřel, že žalovaná odepřela souhlas s výměnou bytu bez závažných důvodů (§ 715 věta třetí zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době uzavření dohody ze dne 16. května 2003 - dále jen „obč. zák.“), a že proto soud prvního stupně správně svým rozhodnutím nahradil její projev vůle jako pronajímatelky předmětného bytu. V této souvislosti především dovodil, že v případě výměny bytů nejde o vznik nových nájemních vztahů k bytům na základě (nových) nájemních smluv, neboť nájemci vyměňovaných bytů vstupují (dnem uskutečnění dohody o výměně bytu) do původních nájemních vztahů. S přihlédnutím k tomuto právnímu názoru pak dovodil, že byla-li žalobkyně M. P. nájemkyní předmětného bytu na dobu neurčitou s regulovaným nájemným, vstoupí žalobci M. a J. P. (dnem uskutečnění dohody o výměně bytu) do uvedeného nájemního vztahu za stejných podmínek; proto důvody uváděné žalovanou nelze pokládat za závažné důvody pro odepření souhlasu s výměnou bytu. Přitom odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ve věci sp. zn. 26 Cdo 736/2003.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadila pod dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o.s.ř. V

dovolání především soudům obou stupňů vytkla, že se nezabývaly otázkou platnosti dohody ze dne 16. května 2003. Uvedla, že je-li žalobce J. P. společným nájemcem bytu Ortenovo nám., „je ... nezbytnou podmínkou platnosti a účinnosti dohody o výměně bytu, aby byl i on účastníkem smlouvy“. Jestliže tomu tak v daném případě nebylo, je dohoda ze dne 16. května 2003 podle názoru dovolatelky neplatná. Poté zpochybnila správnost právního závěru, že v daném případě jde o odepření souhlasu bez závažných důvodů (ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák.). Uvedla, že podle názoru soudů obou stupňů (vycházejícího z ustálené judikatury Nejvyššího soudu) „výměnou bytu vstupuje nový nájemce do všech práv a povinností nájemce dosavadního a tyto práva a povinnosti nelze měnit“. Podle dovolatelky však soudy opomenuly další právní názor Nejvyššího soudu, že námitka pronajímatele, že změna v osobě nájemce založená dohodou o výměně bytu bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru v konkrétní situaci neúměrně omezuje jeho práva, může být důvodem odepření souhlasu s dohodou o výměně bytu. V této souvislosti uvedla, že regulace nájemného byla Ústavním soudem prohlášena za protiústavní, že „nájemné ve výši 2.014,- Kč za (předmětný) byt o rozloze 94,59 m<sup>2</sup>, nacházející se v širším centru města, v těsné blízkosti MHD, nákupních středisek a dalších sociálně prospěšných zařízení je částkou, která je bez nadsázky odrazem protiústavního stavu zrušeného rozhodnutím Ústavního soudu“, a že „nevidí důvod, proč tento protiústavní stav zachovávat i pro nájemníky nové“. Dále dodala, že žalobkyně M. P. má možnost bydlet ve svém rodinném domě na adrese Ch. čp. 54, okres N., v němž „trvale žije již mnoho let“, a proto „nelze přijmout její tvrzení, že by neudělení souhlasu s výměnou bytů bylo s ohledem na její zdravotní stav v rozporu s dobrými mravy“. Uspokojuje-li žalobkyně M. P. bytovou potřebu bydlením ve svém rodinném domě, není pro ni výměna bytu podle názoru dovolatelky „ani v nejmenším nutná“. Z obsahu dovolání vyplývá dovolací návrh, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem. Uvedli, že žalovaná nemůže úspěšně argumentovat výší nájemného, neboť „neudělení souhlasu nemůže na výši nájemného nic změnit“, a zdůraznili, že „má-li dovolatelka představu, jakého nájemného chce u nových nájemců z výměny bytu dosáhnout, nechť se tak domáhá příslušnou žalobou, avšak žaloba na nahrazení projevu vůle – souhlasu s výměnou bytu – jí vyšší nájemné nemůže zajistit“. Navrhli, aby dovolání bylo odmítnuto pro nepřípustnost, popřípadě aby bylo zamítnuto, bude-li shledáno přípustným.

Podle čl. II bodu 3. zákona č. [59/2005](#) 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. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 12. října 2005, tedy po 1. dubnu 2005, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, avšak po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů (srovnej čl. II, bod 2. a 3. přechodných ustanovení zákona č. [59/2005](#) Sb.), Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací projednal dovolání a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [59/2005](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud především shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníci řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.).

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

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu se řídí ustanoveními § 237 odst. 1 písm. b/ a c/ o.s.ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. není dovolání v dané věci přípustné proto, že napadeným rozsudkem odvolací soud potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně.

Podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř., tj. ustanovení, o něž přípustnost svého dovolání opřela žalovaná, je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo 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. Přitom podle § 237 odst. 3 o.s.ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) 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 podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř. je spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pouze pro posouzení otázek právních. Způsobitým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je v tomto případě zásadně jen 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 lze vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o.s.ř.). Jelikož ve smyslu § 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 pouze otázky (z těch, na kterých rozhodnutí odvolacího soudu spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání alespoň zpochybnil.

Dovolací soud dospěl k závěru, že napadenému potvrzujícímu rozhodnutí odvolacího soudu lze přisoudit zásadní právní význam pro řešení otázky namítané neplatnosti dohody ze dne 16. května 2003 a dále otázky, zda odepření souhlasu s výměnou bytu z důvodů uváděných dovolatelkou lze pokládat za odepření souhlasu bez závažných důvodů (ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák.). Je-li podle závěru dovolacího soudu napadené rozhodnutí zásadně právně významné, stává se tím dovolání přípustným podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř.

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 uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. (existence uvedených vad namítána nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.).

Dovolací soud zastává názor, že i když dovolatelka v dovolání formálně odkázala i na ustanovení § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř., tedy jako by vedle dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. uplatnila rovněž dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř., lze její dovolací námitky z obsahového hlediska podřadit pod dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, 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.

S přihlédnutím k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. se dovolací soud nejprve zabýval otázkou neplatnosti dohody ze dne 16. května 2003 (z toho důvodu, že jejím účastníkem nebyl žalobce J. P. - manžel žalobkyně M. P. a společný nájemce bytu Ortenovo nám.).

Především je zapotřebí zdůraznit, že odvolací soud (a ani soud prvního stupně) se výslovně nezabýval otázkou platnosti dohody ze dne 16. května 2003. Posuzoval-li ovšem závažnost důvodů, pro něž žalovaná odepřela souhlas s výměnou bytu, lze jednoznačně předpokládat, že dohodu ze dne 16. května 2003 pokládal, byť nikoli výslovně, za platnou.

Podle § 701 odst. 1 obč. zák. běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný. Nelze však přehlédnout, že s přihlédnutím k ustanovení § 40a obč. zák. může jít o (pouhou) relativní neplatnost právního úkonu, v daném případě dohody ze dne 16. května 2003. Relativní neplatnost právního úkonu spočívá v tom, že právní úkon, u kterého je dán důvod relativní neplatnosti, se považuje za platný, pokud se ten, a pouze ten, na jehož ochranu je relativní neplatnost stanovena (oprávněný subjekt), relativní neplatnosti právního úkonu nedovolal. Přitom oprávněným subjektem může být nejen subjekt učiněného právního úkonu, pokud neplatnost sám nezpůsobil (srov. § 40a věta druhá obč. zák.), nýbrž i třetí osoba, která se sice tohoto právního úkonu nezúčastnila, avšak je jím dotčena (např. podílový spoluvlastník podle § 140 obč. zák. či subjekt společného jmění manželů podle § 145 odst. 2 obč. zák., ale také společný nájemce bytu podle § 701 odst. 1 obč. zák.). V žádném případě však nemůže být oprávněným subjektem k uplatnění relativní neplatnosti dohody o výměně bytu ve smyslu § 40a ve spojení s ustanovením § 701 odst. 1 obč. zák. pronajímatel vyměňovaného bytu, který dohodou o výměně bytu, uzavřenou pouze jedním ze společných nájemců, nemůže být nijak dotčen; jinak řečeno z hlediska jeho chráněných zájmů je nerozhodné, zda dohodu o výměně bytu uzavřeli oba společní nájemci či pouze jeden z nich.

V poměrech projednávané věci proto platí, že žalovaná jako pronajímatelka předmětného bytu nemůže úspěšně uplatnit námitku relativní neplatnosti dohody ze dne 16. května 2003 podle § 40a ve spojení s ustanovením § 701

odst. 1 obč. zák. Pro úplnost lze dodat, že neuplatnil-li takovou námitku žalobce J. P. (který ostatně podle nezpochybněného skutkového zjištění s dohodou ze dne 16. května 2003 písemně souhlasil; navíc podal – vedle dalších dvou žalobkyň – rovněž žalobu v projednávané věci), a to v tříleté promlčecí době, která počala běžet od okamžiku, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé, je dohoda ze dne 16. května 2003 platná se všemi právními účinky, které z ní vyplývají. V tomto směru tedy nebyl dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. užít opodstatněně.

Následně půjde v dovolacím řízení rovněž o posouzení správnosti právního závěru, že odepření souhlasu s výměnou bytu z důvodů uváděných dovolatelkou lze pokládat za odepření souhlasu bez závažných důvodů ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák.

Podle § 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.

Střet práva pronajímatele jako vlastníka bytu (a domu, v němž se nachází vyměňovaný byt) disponovat se svým majetkem a práva nájemce uzavřít dohodu o výměně bytu řeší zákon jejich vzájemným omezením tak, že právo nájemce vyměnit byt je omezeno právem pronajímatele odepřít ze závažných důvodů souhlas s výměnou bytu. Pro posouzení oprávněnosti postupu pronajímatele jsou rozhodující důvody, které ho v okamžiku odepření souhlasu s výměnou bytu k takovému rozhodnutí vedly.

V rozsudku ze dne 31. května 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 v sešitě č. 1 z roku 2002 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek (citovaný rozsudek byl uveřejněn rovněž pod č. 98 v sešitě č. 8 z roku 2001 časopisu Soudní judikatura) Nejvyšší soud dovodil, 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 uzavření nové nájemní smlouvy. Námitka pronajímatele, že změna v osobě nájemce založená dohodou o výměně bytu bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky přetrvávajícího nájemního poměru (výši nájemného, dobu trvání nájemního poměru) v konkrétní situaci neúměrně omezuje jeho práva, může být důvodem pro odepření souhlasu s dohodou o výměně bytů a její opodstatněnost lze přezkoumat v řízení podle § 715 věty třetí obč. zák. K uvedeným právním závěrům se Nejvyšší soud přihlásil např. v rozsudcích ze 14. listopadu 2001, sp. zn. 26 Cdo 1399/2000, z 28. února 2002, sp. zn. 28 Cdo 179/2002 (ústavní stížnost proti citovanému rozsudku i návrh na zrušení ustanovení § 715 věty třetí obč. zák. byly odmítnuty usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 27. září 2002, sp. zn. IV. ÚS 297/02), ze 6. března 2002, sp. zn. 26 Cdo 1481/2000, z 12. září 2002, sp. zn. 26 Cdo 601/2001 (návrh na zrušení ustanovení § 715 věty třetí obč. zák. spojený s ústavní stížností proti citovanému rozsudku byl odmítnut usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 11. března 2004, sp. zn. II. ÚS 746/02) a sdílí je i v projednávaném případě. Přitom již v rozsudku ze dne 29. února 2000, sp. zn. 20 Cdo 2267/99, Nejvyšší soud dovodil, že odepření souhlasu s výměnou bytu není odepřením bez závažných důvodů (§ 715 obč. zák.), jestliže tak pronajímatel učinil proto, že osoba, se kterou dosavadní nájemce byt vyměňuje (budoucí nájemce), byla v minulosti nikoli ojedinele soudně postižena za úmyslnou trestnou činnost. V rozsudku ze dne 25. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003, uveřejněném pod C 2680 v sešitě č. 29 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu (v rozhodnutí, na nějž odkázal odvolací soud), pak Nejvyšší soud dovodil, že naopak o závažný důvod odepření souhlasu pronajímatele s dohodou nájemců o výměně bytu nejde v případě, kdy tak pronajímatel učiní jen proto, aby prostřednictvím výměny bytu dosáhl změny dosavadního nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou.

V projednávané věci žalovaná podmínila souhlas s dohodou ze dne 16. května 2003 (a zároveň odůvodnila svůj nesouhlas s výměnou bytu) tím, že mezi ní a žalobkyní M. P. bude ohledně předmětného bytu uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou s tržním nájemným. Již v citovaném rozsudku ze dne 25. května 2004, sp. zn. 26 Cdo 736/2003, Nejvyšší soud dovodil, že nelze přehlédnout, že v případě výměny bytu nejde o uzavření „nové“ nájemní smlouvy s „novým“ nájemcem k bytu právně volnému. Jde zde o specifický institut výměny bytů, při němž – podle ustálené soudní praxe – 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 (srov. odůvodnění citovaného rozsudku). Jestliže v případě předmětného bytu svědčil dosavadní nájemkyni (žalobkyni M. P.) nájemní poměr na dobu neurčitou, neexistuje žádný rozumný důvod pro to, aby se – pouze v důsledku výměny bytů – tento nájemní poměr změnil ve vztahu k „nové“ nájemkyni, resp. nájemcům, na nájemní poměr na dobu určitou. Uvedené závěry lze vztáhnout i na výši nájemného, jak správně dovodil odvolací soud. Jestliže tedy žalovaná pobírá od dosavadní nájemkyně – žalobkyně M. P. – tzv. regulované nájemné, neexistuje žádný rozumný důvod pro to, aby se – pouze v důsledku výměny bytů – změnila výše nájemného a nadále bylo z předmětného bytu placeno tzv. tržní nájemné. Lze se ztotožnit s názorem žalobců, že „neudělení souhlasu nemůže na

výši nájemného nic změnit“, neboť bude-li nájemkyní předmětného bytu – v důsledku odepření souhlasu s výměnou bytu – nadále žalobkyně M. P., bude stále platit tzv. regulované nájemné. Za správný lze pokládat i názor, že „má-li dovolatelka představu, jakého nájemného chce u nových nájemců z výměny bytu dosáhnout, nechť se tak domáhá příslušnou žalobou, avšak žaloba na nahrazení projevu vůle – souhlasu s výměnou bytu – jí vyšší nájemné nemůže zajistit“; ostatně jde-li o otázku zvýšení nájemného, má již v současné době dovolatelka k dispozici postup upravený v zákoně č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Lze uzavřít, že odepření souhlasu žalované s výměnou bytu je odepřením bez závažných důvodů (ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák.), jestliže tak žalovaná učinila jen proto, aby prostřednictvím výměny bytu dosáhla změny dosavadního nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou s tzv. tržním nájemným.

Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. tak nebyl ani v tomto ohledu použit opodstatněně.

Ve vztahu k nově uváděným okolnostem, že žalobkyně M. P. uspokojuje bytovou potřebu bydlením ve svém rodinném domě na adrese Ch. 54, okres N., a že pro ni výměna bytu není „ani v nejmenším nutná“, je zapotřebí zdůraznit, že je-li přípustnost dovolání zvažována podle § 237 odst. 1 písm. c/ o.s.ř., nelze v dovolání uplatnit dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř. (viz výklad shora); navíc nemůže-li se skutkový základ sporu v dovolacím řízení měnit, nelze v dovolání ani uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy ve věci samé (§ 241a odst. 4 o.s.ř.), jinak řečeno pro dovolací řízení platí zákaz tzv. skutkových novot. Proto dovolací soud nemohl přihlížet k uvedeným skutkovým tvrzením, která byla uplatněna až v dovolání proti rozsudku odvolacího soudu. Nad rámec řečeného pokládá dovolací soud za potřebné zdůraznit, že i kdyby tomu bylo tak, jak je uvedeno v dovolání, byl by to důvod pro postup dovolatelky podle § 711 odst. 1 písm. g/ a h/ obč. zák. (nyní podle § 711 odst. 2 písm. c/ a d/ zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. [107/2006](#) Sb.); nešlo by však o závažný důvod pro odepření souhlasu s výměnou bytu.

Se zřetelem k výše uvedenému lze učinit závěr, že dovolatelce se prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizace nepodařilo zpochybnit správnost rozsudku odvolacího soudu. Dovolací soud proto dovolání podle § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. zamítl.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)