8. 11. 2007

ID: 51330

Nesouhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu

Nesouhlas pronajímatele s dohodou nájemců o výměně bytů je právním úkonem, s nímž zákon spojuje určité právní následky. Je-li důvodem odepření souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytu skutečnost, že nájemce svůj byt neužívá, jde o závažný důvod nesouhlasu ve smyslu ustanovení § 715 věty druhé obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 3008/2006, ze dne 20.9.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) J. H., b) A. V., a c) A. V., zastoupených advokátem proti žalované m. č. P. , zastoupené advokátkou, o nahrazení projevu vůle, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 47 C 97/2004, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. listopadu 2005, č. j. 17 Co 499/2005-68, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15. listopadu 2005, č. j. 17 Co 499/2005-68, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 4 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 21. 6. 2005, č. j. 47 C 97/2004-51 (poté, co jeho usnesení ze dne 14. 12. 2004, č. j. 47 C 97/2004-15, o přerušení řízení do pravomocného skončení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené proti žalobci a/ u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 39 C 209/2004, bylo usnesením Městského soudu v Praze ze dne 29. 3. 2005, č. j. 17 Co 108/2005-22, zrušeno a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení), zamítl žalobu na nahrazení projevu vůle žalované s dohodou o výměně bytů, specifikovanou ve výroku rozsudku; dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že žalobce a) je nájemcem bytu, II. kategorie, o velikosti 1+1, nacházejícího se v domě v ulici , v P. (dále „byt žalobce a/“ nebo „byt v P.“), jehož pronajímatelkou je žalovaná, a že žalobci b) a c) jsou společnými nájemci bytu , I. kategorie, o velikosti 1+0, nacházejícího se v domě v ulici U. M. p., v P. (dále jen „byt žalobců b/ a c/“ nebo „byt v P.), jehož pronajímatelkou je m. č. P. Rovněž vzal za prokázáno, že dne 29. 3. 2004 žalobci uzavřeli dohodu o výměně uvedených bytů (dále „předmětná dohoda o výměně bytů“ nebo „předmětná dohoda“), která byla dne 4. 5. 2004 schválena Radou městské části P., že poté byla předložena žalované, která v dopise ze dne 2. 7. 2004 uvedla, že Rada městské části P. vyslovila ve svém usnesení ze dne 29. 6. 2004 nesouhlas s předmětnou dohodou s odůvodněním, že výměna se jeví jako fiktivní, že žalovaná podala u Obvodního soudu pro Prahu 4 žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalobce a) k bytu v P. z důvodu neužívání bytu, že tato věc je vedena pod sp. zn. 39 C 209/2004, a v řízení nebylo dosud prováděno dokazování. Soud prvního stupně se zabýval i tím, zda žalobce a) byt v P. užívá či nikoli, a vzal za prokázáno, že byt neužívá, neboť ostatní nájemci jej neznají a v domě ho nevídají; žalobce a) v něm nebydlel ani v době provádění stavebních prací (od prosince 2003 do února 2004), vyklidil ho a dal k dispozici stavební firmě jako sklad materiálu; ostatní nájemci přitom svoje byty v této době užívali. Soud prvního stupně – vycházeje z názoru, že žalovaná jako pronajímatelka nemá povinnost přesně specifikovat důvod nesouhlasu s dohodou o výměně bytů, který „vymezila přesněji až při ústním jednání“ (tak, že žalobce a/ v bytě v P. „nebydlí nebo se převážně nezdržuje“), a že v daném případě „bylo nutno dokazovat důvod neudělení souhlasu s výměnou bytů šířeji a prokazovat i skutečnosti související s faktem, že žalovaná dala žalobci a) výpověď z nájmu bytu“ – dospěl k závěru, že nesouhlas žalované s předmětnou dohodou byl důvodný, a že se nejedná o odepření souhlasu bez vážných důvodů (§ 715 občanského zákoníku v tehdy platném znění, tj. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. – dále jen „obč. zák.“); v opačném případě by byl omezen výkon jejího vlastnického práva, neboť žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedená proti žalobci a) by nemohla mít úspěch. Na základě toho soud prvního stupně uzavřel, že žalobě na nahrazení projevu vůle žalované s předmětnou dohodou nelze vyhovět.

K odvolání všech účastníků (odvolání žalované směřovalo jen do výroku o náhradě nákladů řízení) Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 15. 11. 2005, č. j. 17 Co 499/2005-68, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že „uděluje souhlas za Městskou část P. k dohodě o výměně bytu ze dne 29. března 2004 uzavřené mezi J. H. na straně jedné a mezi A. V. a A. „V.“ na straně druhé s tím, že na základě zmíněné dohody se společnými nájemci bytu ,

o velikosti 1+1, nacházejícího se v I. nadzemním podlaží domu v P., M., stanou A. V. a A. V. a nájemcem bytu , I. kategorie, o velikosti 1+0 s příslušenstvím, nacházejícím se v I. nadzemním podlaží domu se stane J.H.“; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku uvedl, že v řízení bylo prokázáno, že žalovaná měla nejméně od září 2003 (kdy nesouhlasila s dohodou o výměně bytů, jejímž účastníkem byl taktéž žalobce a/, a jež předcházela předmětné dohodě) poznatky, které považovala za důvod k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák.; přesto však nájemní vztah neukončila, ačkoliv jí v tom nic nebránilo, a zhruba o 10 měsíců později odmítla udělit souhlas s předmětnou dohodou. Jako důvod nesouhlasu uvedla, že „údaje uvedené v dohodě o výměně bytů nejsou v souladu se zjištěnými skutečnostmi a výměna se proto jeví jako fiktivní“. Za této situace dospěl odvolací soud k závěru, že žalovaná neprokázala existenci vážného důvodu k odmítnutí souhlasu s výměnou bytu, jak to předpokládá ustanovení § 715 obč. zák.; nebylo totiž prokázáno, že „podstatné údaje uvedené v dohodě o výměně bytu a průvodním dopisu nebyly v souladu se zjištěnými skutečnostmi“, ani že „by šlo o fiktivní výměnu bytu, tj. o situaci, kdy účastníci, či žalobce ad a) se nehodlají do vyměněných bytů nastěhovat, resp. že některý z nich není nájemcem bytu, který je předmětem dohody o výměně“. Vyslovil rovněž názor, že důvodem uvedeným v negativním stanovisku žalované k předmětné dohodě, je dán rozsah dokazování v tomto řízení pro posouzení existence tohoto důvodu a jeho vážnosti. Neužívání bytu, který hodlá žalobce a) vyměnit, je důvodem předpokládaným zákonem k výpovědi z nájmu bytu; takový úkon však „k datu rozhodování o souhlasu k navržené výměně bytu žalovaná neučinila“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a uplatnila v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). Za „zásadní“ považuje otázku, „zda stačí, že souhlas k výměně bytů musí být odepřen z vážných důvodů, jak stanoví § 715 o. z., či zda musí být vážný a musí být v zamítavé odpovědi pronajímatele (kterou odpovídá na žádost o udělení souhlasu) jednoznačně vymezen“, a dále otázku, „jak interpretovat slova pronajímatele, že výměna je fiktivní“. Odvolacímu soudu v této souvislosti vytýká, že za fiktivní výměnu považuje pouze dva případy, a že „tímto výkladem popírá, že právní úkon musí být vykládán v souladu s vůlí toho, kdo tento úkon činí“. Dovolatelka je toho názoru, že „pokud jedna ze stran, které chtějí své byty směnit, svůj byt delší dobu neužívá, pronajímatel toto zjistí a rozhodne se právě z důvodu neužívání bytu (se kterým hospodaří) jedním z nájemců s výměnou nesouhlasit, je důvod neužívání bytu vážným důvodem, pro který může pronajímatel svůj souhlas s výměnou dle § 715 o. z. odepřít“, a to zejména za situace, když „pronajímatel současně rozhodne o podání výpovědi proti nájemci, který byt neužívá, a následně podá u soudu proti takovému nájemci žalobu o přivolení k výpovědi z nájmu, která v sobě hmotněprávní úkon podání výpovědi obsahuje“. Upozorňuje, že odvolací soud vůbec nevzal v úvahu, že pronajímatelem je v dané věci městská část, která se musí řídit zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, jenž v ustanovení § 94 odst. 3 městské části ukládá, aby o výpovědi z nájmu bytu rozhodla rada, čímž se proces vedoucí k podání výpovědi prodlužuje a po formální stránce komplikuje. Nelze proto pronajímateli přičítat k tíži, že výpověď z nájmu časově nepředcházela odmítnutí souhlasu s výměnou bytu, jak to učinil odvolací soud; takovýto výklad ostatně ani nemá opodstatnění v ustanovení § 715 obč. zák. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil.

Žalobci ve svém dovolacím vyjádření navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto, přisvědčili právnímu závěru odvolacího soudu, a namítli, že v případě, kdy existuje výslovně učiněný právní úkon v písemné formě, je třeba se zabývat jeho obsahem a pro jeho výklad uplatnit interpretační pravidla obsažená v ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Jestliže proto odvolací soud dospěl k závěru, že se nejednalo o fiktivní výměnu, kterážto skutečnost byla uvedena jako důvod nesouhlasu žalované s předmětnou dohodou, je jeho názor správný.

Nejvyšší soud 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 že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle § 242 odst. 1 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k tzv. zmatečnostním vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly dovoláním uplatněny (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Protože existence zmatečnostních vad ani jiných vad nebyla tvrzena a ani z obsahu spisu se nepodává, zaměřil se dovolací soud na přezkoumání správnosti napadeného rozsudku z pohledu uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. jde v případě, 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 § 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 nemovitosti disponovat se svým majetkem a práva nájemce uzavřít dohodu o výměně bytu tedy zákon (§ 715 obč. zák.) řeší jejich vzájemným omezením tak, že dispoziční právo nájemce bytu je omezeno právem pronajímatele ze závažných důvodů souhlas s dohodou o výměně bytu odepřít. Pro posouzení oprávněnosti postupu pronajímatele jsou rozhodující důvody, které ho v okamžiku odepření souhlasu s výměnou bytu k takovému rozhodnutí skutečně vedly (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 2. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2267/99). V případném soudním řízení, jímž se nájemce domáhá nahrazení souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytů je přezkoumávána opodstatněnost negativního stanoviska pronajímatele k této dohodě.

Nejvyšší soud dále ve svém rozsudku ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. 26 Cdo 704/2003, uveřejněný pod C 2677 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 29 (ústavní stížnost proti tomuto rozsudku byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu České republiky ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. II. ÚS 378/04), vyjádřil názor, od něhož nemá důvodu odchýlit se v projednávané věci, že souhlas pronajímatele (vlastníka) s dohodou o výměně bytu je svou povahou právním úkonem ve smyslu § 34 obč. zák. V odůvodnění citovaného rozsudku rovněž uvedl, že ve prospěch tohoto názoru svědčí i to, že v případě odepření souhlasu může být takový projev vůle nahrazen soudním rozhodnutím (§ 715 věta druhá obč. zák.), jehož forma a účinky jsou předvídány ustanovením § 161 odst. 3 o.s.ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, uveřejněný pod č. 207 v časopise Soudní judikatura 11/2002).

Je-li souhlas pronajímatele (vlastníka) s dohodou nájemců o výměně bytů projevem vůle (právním úkonem), s nímž zákon spojuje určité právní následky, byť tyto následky nepůsobí sám o sobě, nýbrž ve spojení s dalším právním úkonem (dohodou o výměně bytu), nelze než dovodit, že tutéž právní povahu má i nesouhlas pronajímatele s dohodou nájemců o výměně bytů, neboť bez souhlasného projevu jeho vůle s ní, je takováto dohoda absolutně neplatná (§ 715 odst. 1 věta první, § 39 obč. zák.). Také pro tento právní úkon platí obecná ustanovení o právních úkonech (§ 34 a násl. obč. zák.), mezi nimi i ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák., podle kterého právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Odvolací soud se však výkladem právního úkonu žalované – jejího nesouhlasu s předmětnou dohodou o výměně bytů – nezabýval, a vycházel striktně toliko z formulace použité v listině ze dne 2. 7. 2004; nehodnotil její obsah v souvislosti s obsahem předmětné dohody, v níž je mimo jiné např. uvedeno (ad I., 1.), že v předmětném bytě bydlí nájemce (míněno žalobce a/), ačkoliv ze skutkových zjištění vyplývá, že žalobce a) byt v Praze 4 neužívá. Tato skutečnost byla ostatně odvolacímu soudu (jak vyplývá z odůvodnění jeho rozsudku) známa, neboť ji zohlednil v neprospěch žalované, když jí vytkl, že nepodala (podle jeho názoru) včas žalobu na přivolení k výpovědi z důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák., resp. že tak neučinila před tím, než vyjádřila svůj nesouhlas s předmětnou dohodou. Tyto námitky však v souzené věci nejsou pro posouzení vážnosti důvodu odepření souhlasu žalované s předmětnou dohodou právně relevantní; rozhodující jsou důvody, které ji v okamžiku odepření souhlasu s výměnou bytu k takovému rozhodnutí skutečně vedly (srov. již citovaný rozsudek sp. zn. 20 Cdo 2267/99).

Pro úplnost je třeba uvést, že dovolací soud je toho názoru, že byla-li důvodem odepření souhlasu žalované s předmětnou dohodou skutečnost, že žalobce a) byt v Praze 4 neužívá, jde o závažný důvod nesouhlasu ve smyslu ustanovení § 715 věty druhé obč. zák.

Z uvedeného je zřejmé, že rozsudek odvolacího soudu není z pohledu uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., správný. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 2 věty druhé za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)