18. 3. 2003

ID: 21504

Souhlas majitele domu s dohodou o výměně bytu

Písemná dohoda o výměně bytu musí předcházet souhlasu pronajímatele s touto dohodou.

Písemná dohoda o výměně bytu musí předcházet souhlasu pronajímatele s touto dohodou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 802/2000, ze dne 3.10.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Města T., proti žalovaným 1) J. P., a 2) R. P., zastoupené advokátkou, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 8 C 130/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. listopadu 1999, č. j. 24 Co 793/98-45, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. listopadu 1999, č. j. 24 Co 793/98-45, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Trutnově rozsudkem ze dne 17. 9. 1998, č. j. 8 C 130/98-16, přivolil k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu č. 9, I. kategorie, sestávajícímu ze 4 pokojů, kuchyně a příslušenství, ve 4. poschodí domu č. p. 462 v T. (dále „předmětný byt“), určil, že nájemní vztah žalovaných skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty a uložil jim předmětný byt vyklidit do patnácti dnů po zajištění přístřeší; dále rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázáno, že žalovaní (nájemci předmětného bytu) uzavřeli s manžely D. (nájemci bytu v T.) dohodu o výměně bytu (dle kopie dohody předložené žalobcem se tak stalo dne 16. 6. 1997, v kopii dohody předložené žalovanými je uvedeno datum 30. 5. 1997), že dne 16. 6. 1997 požádali žalobce (Městský úřad v T.) o schválení této dohody, poté, co Městský bytový podnik v T. vyslovil dne 26. 5. 1997 se zamýšlenou výměnou písemný souhlas, že žalovaní s manžely D. fakticky realizovali výměnu bytu ke dni 31. 5. 1997, že žalobce odmítl udělit k této dohodě o výměně bytu souhlas, o čemž byli žalovaní písemně vyrozuměni přípisem ze dne 7. 7. 1997, zatímco vlastníci domu, ve kterém se nacházel byt manželů D., vyjádřili (dne 29. 5. 1997) s výměnou souhlas. Dospěl k závěru, že žalovaní tím, že realizovali výměnu bytu před tím, než požádali žalobce o souhlas s dohodou o výměně bytu, hrubě porušili svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu, a že uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je dán.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 3. 11. 1999, č. j. 24 Co 793/98-45, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu žalovaných k předmětnému bytu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, a doplnil dokazování listinnými důkazy, z nichž učinil mimo jiné zjištění, že dne 30.6. 1997 (s účinností od 1. 1. 1997) byla mezi žalobcem a Městským bytovým podnikem v T. (dále též „bytový podnik“) uzavřena mandátní

smlouva, podle které je bytový podnik oprávněn uzavírat nájemní smlouvy k bytům ve vlastnictví žalobce, a že žalobce učinil písemné oznámení o uzavření mandátní smlouvy na obstarání správy nemovitostí, která tomuto podniku ukládá jednat jménem vlastníka. Na tomto základě odvolací soud učinil závěr, že zmocnil-li žalobce bytový podnik zakládat nové nájemní vztahy, „je bezpochyby součástí tohoto zmocnění i tyto vztahy měnit nebo končit“.

Pokud tedy bytový podnik jako zmocněnec žalobce (§ 32 odst. 2 obč. zák.) vyslovil dne 26. 5. 1997 písemně s dohodou o výměně bytu souhlas, je splněn požadavek souhlasu pronajímatele ve smyslu § 715 obč. zák. Následné nesouhlasné stanovisko žalobce s dohodou o výměně bytu nemohlo mít proto vliv na právní účinky jednání žalovaných, kteří (vycházejíce z písemného oznámení žalobce) dohodu se souhlasem pronajímatelů realizovali. Odvolací soud uzavřel, že existence uplatněného výpovědního důvodu nebyla v řízení prokázána.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce (aniž by byl řádně zastoupen ve smyslu ustanovení § 241 odst. 1 o. s. ř.) dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a v němž uplatněný dovolací důvod výslovně podřadil ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. V dovolání popisuje skutkový stav věci zjištěný v řízení před soudy obou stupňů a dovozuje, že odvolací soud rozhodl „v rozporu se skutečnostmi, vyplývajícími ze spisu“. Poukazuje na to, že ve stanovisku bytového podniku k dohodě o výměně bytů ze dne 26. 5. 1997 se uvádí, že bytový podnik „souhlasí s výměnou bytu žalované“, ačkoliv v dané věci šlo o společný nájem bytu obou žalovaných, a že žalovaní realizovali dohodu o výměně bytu dříve, než požádali žalobce (pronajímatele) o souhlas s touto dohodou. Dovolatel má za to, že stanovisko bytového podniku nelze pokládat za písemný souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu zejména proto, že bylo vystaveno dříve, než byla sepsána dohoda o výměně bytu. V dalším podání žalobce (jsa již řádně zastoupen svým zaměstnancem s právnickým vzděláním) - vedle již uvedených námitek – výslovně odkazuje též na dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. a dovozuje, že dohoda o výměně bytu tak, jak ji má na mysli ustanovení § 715 obč. zák., musí předcházet udělení souhlasu pronajímatelů vyměňovaných bytů (poukazuje přitom na právní názor vyjádřený v rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové „čj. 37 Co 9/95 So/Ro 1:4“, s nímž se ztotožňuje). V dané věci však tomu tak nebylo a souhlas žalobce (pronajímatele) s dohodou o výměně bytu byl odepřen. Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

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 (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001). Vzhledem k tomu, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno 3. 11. 1999, Nejvyšší soud dovolání žalobce projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 (dále též jen „o. s. ř.“).

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupeným zaměstnancem dovolatele s právnickým vzděláním (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž

byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. je dovolací soud vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. K vadám uvedeným v § 237, a pokud je dovolání přípustné, i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Žalobce nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. nebo že řízení je postiženo tzv. jinou vadou řízení (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. lze dovolání odůvodnit tím, že rozhodnutí odvolacího soudu 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 v 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.

Dovolatel však nic takového odvolacímu soudu nevytýká; pokud poukazuje na okolnost, že písemné (kladné) stanovisko bytového podniku k dohodě o výměně bytu bylo uděleno před uzavřením této dohody, kterou odvolací soud nezohlednil, jde obsahově (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) o námitku, směřující proti (neúplnému) právnímu posouzení věci odvolacím soudem, tedy o dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Pod uvedený dovolací důvod lze podřadit i námitku dovolatele, který z uvedené okolnosti dovozuje, že toto stanovisko nelze pokládat za písemný souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu, a argumentuje tím, že dohoda o výměně bytu musí předcházet udělení souhlasu pronajímatelů směňovaných bytů.

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.) jde obecně tehdy, jestliže soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, či ze skutečností najisto postavených učinil nesprávné právní závěry.

Podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 13. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1004/2001, zaujal právní názor, od něhož nemá důvodu odchýlit se ani v souzené věci, že za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, zakládající výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. lze pokládat i

jednání nájemce bytu, spočívající ve faktické realizaci dohody o výměně bytu, uzavřené bez souhlasu pronajímatele.

Podle § 715 odst. 1 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.

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným (případně vícestranným) právním úkonem (smlouvou), jejímiž účastníky jsou nájemci směňovaných bytů. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu uzavření této dohody, uplatní se zde obecná ustanovení občanského zákoníku o smlouvách - § 43 a násl. Ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1 obč. zák. je pak dohoda o výměně bytu uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti (srov. k tomu § 43c obč. zák.).

Právo na uzavření dohody o výměně bytu je jedním z významných dispozičních oprávnění nájemce (nájemců) bytu. Toto jeho právo je však omezeno právem pronajímatele (vlastníka) k dohodě se vyjádřit, a to buď kladně – tj. tak, že s dohodou vysloví souhlas, nebo záporně, tj. tak, že svůj souhlas s ní odepře. V posléze uvedeném případě může být jeho projev vůle nahrazen rozhodnutím soudu. Souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu nebo pravomocný soudní rozsudek o nahrazení projevu vůle pronajímatele je podmínkou platnosti dohody.
Dohoda o výměně bytu musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst.1, § 715 věta druhá obč. zák.) písemnou formu. Tutéž formu předepisuje zákon pro projev vůle pronajímatele – souhlas s výměnou bytu (§ 715 věta druhá obč. zák.).

Musí-li mít dohoda o výměně písemnou formu, a je-li vázána na písemný souhlas pronajímatele, pak logicky musí písemná dohoda předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž vyjadřuje svůj souhlas (nesouhlas) s existující (v písemné formě) učiněnou dohodou nájemců. Opačný výklad, a to ten, že souhlas pronajímatele může předcházet uzavření dohody o výměně bytu, nelze přijmout. Takovýto výklad by především odporoval smyslu zákonné úpravy dohody o výměně bytu, chránící vedle zájmů nájemců též oprávněné zájmy pronajímatele – vlastníka - disponovat se svým majetkem. Platně uzavřená dohoda o výměně bytu má totiž pro pronajímatele závažné právní následky, neboť účastníci dohody (nájemci) vstupují ke dni splnění dohody o výměně bytu ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem (srov. rozhodnutí, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002, pod pořadovým číslem 7). Pronajímateli tudíž nepochybně není lhostejné, kdo se stane (namísto původního) nájemcem bytu; aby mohl zvážit, zda s dohodou o výměně bytu vysloví souhlas či jej odepře, musí mu být obsah dohody (osoba budoucího nájemce) znám.

Pro závěr, že dohoda o výměně bytu musí předcházet souhlasu pronajímatele nasvědčuje i úprava možnosti nahrazení projevu vůle (souhlasu) pronajímatele rozhodnutím soudu. Podle § 715 věty třetí obč. zák. soud může svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele - jeho souhlas s výměnou bytu, a to postupem podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Podle posléze citovaného ustanovení soud nahrazuje projev vůle pronajímatele ke konkrétnímu právnímu úkonu (k dohodě o výměně bytu). Na jeho obsahu nemůže přitom ničeho měnit; tím méně může tento právní úkon (jeho část) svým rozhodnutím nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. 26 Cdo

424/2001).

Součástí skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i odvolací soud, bylo též zjištění, že žalovaní realizovali výměnu předmětného bytu s manžely Dresslerovými ke dni 31. 5. 1997, že písemná dohoda o výměně bytu byla uzavřena nejdříve dne 30. 5. 1997 (dle listiny předložené žalovanými), že vlastníci domu v T. č. p. 229/7, písemně (v listině datované 29. 5. 1997) vyjádřili souhlas s výměnou, a že Městský bytový podnik v T. vydal písemné potvrzení, datované dne 26. 5. 1997, že „souhlasí s výměnou bytu pí P. čp. 462 za byt v čp. 229/7 “.

Dospěl-li tedy odvolací soud v projednávané věci k závěru, že vyslovil-li bytový podnik dne 26. 5. 1997 písemně s dohodou o výměně bytu (uzavřenou nejdříve dne 30. 5. 1997) souhlas, je splněn požadavek souhlasu pronajímatele ve smyslu § 715 obč. zák., není – se zřetelem k výše uvedenému – jeho právní posouzení věci správné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta první o. s. ř.).

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

Další články:

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba