17. 3. 2006

ID: 39044

# Souhlas s výměnou bytu

Byl-li souhlas s výměnou bytu odepřen proto, aby majitel domu prostřednictvím výměny bytu dosáhl změny dosavadního nájemního vztahu na dobu neurčitou na nájemní vztah na dobu určitou, jde o odepření souhlasu s výměnou bytu bez závažných důvodů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 736/2003, ze dne 25.5.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) M. P. a B) M. P. a C) M. S., zastoupených advokátkou, proti žalované R., spol. s r. o., zastoupené advokátem, o nahrazení projevu vůle pronajímatele, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 12 C 33/2002, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. listopadu 2002, č. j. 23 Co 377/2002-52, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 8 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 16. července 2002, č. j. 12 C 33/2002-39, vyhověl žalobě na nahrazení projevu vůle pronajímatele a vyslovil souhlas s dohodou o výměně bytů uzavřenou dne 4. října 2001 mezi manžely M. a M. P. na straně jedné a M. S. na straně druhé (dále jen „dohoda ze dne 4. října 2001“) s tím, že na základě zmíněné dohody se nájemkyní bytu o velikosti tří pokojů, kuchyně a příslušenství v přízemí domu čp. 1005 v P., ulice V. č. o. 38 (dále jen „byt V.“) stane M. S. a (společnými) nájemci bytu o velikosti jednoho pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství ve třetím patře domu v K. čp. 26, Š. (dále jen „byt v K.“) se stanou M. a M. P.; v bytě s M. a M. P. bude bydlet nezletilý syn J. P., nar. 25. srpna 1994 a v bytě s M. S. budou bydlet její bývalý manžel A. S., nezletilá dcera B., nar. 22. února 1996, nezletilá dcera M. P., nar. 23. března 1987 a nezletilý syn M. P., nar. 6. března 1986. V návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl soud prvního stupně o nákladech řízení účastníků.

K odvolání žalované Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. listopadu 2002, č. j. 23 Co 377/2002-52, 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 žalobci M. a M. P. jako společní nájemci bytu V. na straně jedné a žalobkyně M. S. jako nájemkyně bytu v K. na straně druhé uzavřeli dne 4. října 2001 dohodu o výměně bytů, že v současné době bydlí v bytě V. vedle žalobců M. a M. P. ještě jejich syn J. P. a M. P. (dcera žalobce M. P. a žalobkyně M. S.) a v bytě v K. bydlí s žalobkyní M. S. její bývalý manžel A. A., jejich dcera B. S. a M. P. (syn žalobkyně M. S. a žalobce M. P.), že podle uzavřené dohody ze dne 4. října 2001 mají v bytě V. bydlet žalobkyně M. S., její bývalý manžel A. S., jejich dcera B. S. a dále M. a M. P. a v bytě v K. mají bydlet žalobci M. a M. P. a jejich syn J. P. a že důvodem výměny bytů byl jednak zdravotní stav J. P. a jednak změna v bydlení členů rodiny bývalých manželů P. Dále rovněž zjistil, že Bytové družstvo K., se sídlem v K. 26, Š. jako vlastník bytu v K. souhlasilo s výměnou bytů a že žalovaná jako vlastnice bytu V. souhlas s výměnou bytů odepřela se zdůvodněním, že v zájmu udržení konkurenceschopnosti ve vztahu k bytovému fondu spravovanému obcemi uzavírá nové nájemní vztahy k bytům zásadně na dobu určitou, a proto by u nové nájemkyně bytu V. muselo jít na základě nově uzavřené nájemní smlouvy o nájemní poměr na dobu určitou. Odvolací soud – stejně jako soud prvního stupně – s poukazem na ustálenou soudní praxi především dovodil, že nebyla-li před realizací dohody o výměně bytů uzavřena mezi pronajímatelem (žalovanou) a budoucí nájemkyní (žalobkyní M. S.) nová nájemní smlouva či dohoda o změně původní nájemní smlouvy, pak dnem uskutečnění výměny bytů se nájemní poměr mezi pronajímatelem a původním nájemcem změní pouze v osobě nájemce a nikoli již v dalších rozhodných znacích, tj. např. ohledně doby trvání nájemního poměru. Dále rovněž dovodil, že námitka pronajímatele, že pouhá změna v osobě nájemce bez možnosti pronajímatele ovlivnit další rozhodné znaky existujícího nájemního poměru, může být uplatněna jako důvod nesouhlasu pronajímatele s výměnou bytů a podléhá tak přezkumu v soudním řízení podle § 715 věty třetí zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Poté – stejně jako soud prvního stupně – uzavřel, že argumenty žalované o konkurenceschopnosti neobstojí, a lze proto ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák. dovodit, že jde o odepření souhlasu bez závažných důvodů. Přitom podle odvolacího soudu žalovaná jako pronajímatelka bytu nebyla omezena v realizaci svých práv; její úvahy o eventuálním neplacení nájemného žalobkyní

M. S. jsou totiž pouze v rovině hypotetických úvah.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř."). V dovolání zpochybnila správnost právního závěru, že v daném případě jde o odepření souhlasu bez závažných důvodů (ve smyslu § 715 věty třetí obč. zák.) Poukázala na judikaturu dovolacího soudu a uvedla, že se nebrání uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem, jehož doporučí původní nájemce, avšak nemůže jít o nájemní vztah výhodný pouze pro nájemce. Takový nájemní vztah postrádá podle žalované povahu svobodně uzavřeného smluvního vztahu. Opětovně zdůraznila, že nutnost sjednání nového nájemního vztahu k bytu V. jako nájemního vztahu na dobu určitou vyplývá ze zájmu pronajímatele na řádné a včasné úhradě a vypořádání závazků mezi nájemci a pronajímatelem ohledně eventuálních úprav v bytě; při řádném plnění povinností ze strany nájemce se přitom nebrání prodloužení nájemní smlouvy. Podle jejího názoru nejde o libovůli pronajímatele, ale o podmínku schopnosti udržet a zvelebit nájemní dům a být schopným konkurence na trhu s nájemním bydlením. Uvedla, že toto její stanovisko je plně v souladu s nálezem pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 20. listopadu 2002, sp. zn. Pl. ÚS 8/02, v němž Ústavní soud konstatoval, že nájemní poměr je podle evropských standardů zpravidla dočasný, kdežto u nás je zásadně uzavírán na dobu neurčitou. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci se ve vyjádření k dovolání ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí 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. Způsobilým 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, zda odepření souhlasu s výměnou bytu z důvodu uvedeného žalovanou 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 přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a z obsahu spisu tyto vady zjištěny nebyly.

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 právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že odepření souhlasu s výměnou bytů z důvodu uplatněného žalovanou 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 Sbírky 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 ojediněle soudně postižena za úmyslnou trestnou činnost.

V projednávané věci žalovaná odůvodnila svůj nesouhlas s výměnou bytu tím, že v zájmu udržení konkurenceschopnosti je zapotřebí, aby v souladu se současnou praxí uzavírání nájemních smluv na dobu určitou s možností jejich prodloužení byl nájemní poměr M. S. k bytu V. ještě před schválením dohody o výměně bytů sjednán (namísto dosavadního nájemního poměru na dobu neurčitou) ve formě nájemního poměru na dobu určitou. Odkaz žalované na současnou praxi při uzavírání nových nájemních smluv je – vzhledem k okolnostem posuzované věci – nepřípadný. Nelze totiž přehlédnout, že v daném případě 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. Jestliže proto v případě bytu V. svědčil dosavadním (společným) nájemcům 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 na nájemní poměr na dobu určitou. S odvolacím soudem lze souhlasit v tom, že úvahy žalované o eventuálním neplacení nájemného žalobkyní M. S. jsou pouze v rovině hypotetických úvah. 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.

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

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

## Další články:


- 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)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody