

25. 1. 2006

ID: 38267

Vznik nájemního poměru k výměnou získanému bytu

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 směřovanému bytu. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy. Skutečnost, že jeden z účastníků dohody o výměně bytu nebyl ani nájemcem směřovaného bytu, způsobuje absolutní neplatnost dohody pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1997/2003, ze dne 1.4.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Z. C., zastoupené advokátem, proti žalované J. S., zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 24 C 44/2002, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. dubna 2003, č. j. 7 Co 1721/2002-124, ve znění opravného usnesení ze dne 16. června 2003, č. j. 7 Co 1721/2002-134, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 28. června 2000, č. j. 7 Co 619/2000-64, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích (soudu prvního stupně) ze dne 17. ledna 2000, č. j. 13 C 83/99-43, jímž byla zamítnuta žaloba, aby žalovaná byla povinna vyklidit a vyklizený žalobkyni odevzdat do 15 dnů od právní moci rozsudku „byt č. 7, o velikosti 2+1 s příslušenstvím, v třetím poschodí domu č. 31 v Č. B.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a bylo rozhodnuto o nákladech řízení účastnic. Současně odvolací soud rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic.

K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 28. listopadu 2001, č. j. 26 Cdo 2097/2000-81, citovaný potvrzující rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Následně odvolací soud usnesením ze dne 17. ledna 2002, č. j. 7 Co 88/2002-87, zrušil rozsudek soudu prvního stupně ze dne 17. ledna 2000, č. j. 13 C 83/99-43, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Poté soud prvního stupně rozsudkem ze dne 9. dubna 2002, č. j. 24 C 44/2002-105, žalobu na vyklizení předmětného bytu opětovně zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastnic.

K odvolání žalobkyně odvolací soud rozsudkem ze dne 15. dubna 2003, č. j. 7 Co 1721/2002-124, ve znění opravného usnesení ze dne 16. června 2003, č. j. 7 Co 1721/2002-134, zamítavý rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že vyhověl žalobě a uložil žalované povinnost do patnácti dnů od právní moci rozsudku vyklidit a vyklizený odevzdat žalobkyni předmětný byt. Současně rozhodl o nákladech řízení účastnic před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěno, že dne 20. července 1998 byl Úřadu města Č. B. doručen vyplněný formulář s názvem „Žádost o schválení výměny bytů dle níže uvedené dohody“ (dále též jen „sporný formulář“), že v uvedeném formuláři jsou jako žadatelky o schválení výměny bytů označeny obě účastnice, že v té době bydlela žalobkyně v předmětném bytě jako jeho nájemkyně a žalovaná bydlela v bytě, označeném ve sporném formuláři jako byt sestávající z jedné kuchyně a tří pokojů, WC, koupelny, sušárny a sklepů, a nacházející se v domě čp. 13 v D. V. u Č. B. (dále jen „byt v domě čp. 13“ a „dům čp. 13“), z titulu spoluvlastnického práva k domu čp. 13, a že žádost o výměnu bytů odůvodnily zájmem na společném soužití žalobkyně s bývalým manželem žalované J. S. a bydlením žalované s bývalým manželem ve společném bytě po dobu tří let od rozvodu manželství. Současně zjistily, že s výměnou bytů souhlasila jak S. d., s.r.o., Č. B., tak také žalovaná a J. S. jako (bezpodíloví) spoluvlastníci

domu čp. 13 (jejich bezpodílové spoluvlastnictví zaniklé rozvodem manželství nebylo ke dni uzavření dohody vypořádáno), že Úřad města, majetkový odbor - bytové oddělení, přípisem ze dne 22. července 1998 sdělil, že město Č. B. dává souhlas s předmětnou výměnou bytů, a že dne 22. července 1998 byla ohledně předmětného bytu uzavřena se žalovanou nájemní smlouva s účinností od 1. září 1998 na dobu neurčitou. Na základě uvedených skutkových zjištění soud prvního stupně (stejně jako Nejvyšší soud ve zrušujícím rozsudku ze dne 28. listopadu 2001, č. j. 26 Cdo 2097/2000-81) posoudil dohodu účastnic jako dohodu o výměně bytu ve smyslu § 715 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření dohody o výměně bytu (dále jen „obč. zák.“). Poté rovněž dovodil, že dohoda o výměně bytu je - z důvodů v rozsudku uvedených - platným (dvoustranným) právním úkonem, že odstoupení žalobkyně od dohody o výměně bytu nebylo učiněno bez zbytečného odkladu (§ 716 odst. 2 obč. zák.) a že za této situace „ke dni splnění dohody o výměně bytů vstoupila žalovaná jako účastnice dohody do nájemního poměru k předmětnému bytu a ke stejnému okamžiku žalobkyni zanikl dosavadní nájemní vztah k tomuto bytu“. Naproti tomu odvolací soud dovodil, že dohoda o výměně bytu je neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem, neboť „v rodinném domku č. p. 1973, kam se měla žalobkyně stěhovat, se nachází pouze jediný byt“, a protože „tento byt v době uzavření dohody o výměně bytu i v době její realizace užíval J. S. z titulu vlastnického práva“, nešlo o byt „právně ani fakticky volný a jednalo se tudíž o nezpůsobilý předmět výměny bytů“. Poté uzavřel, že nemohlo-li v důsledku neplatnosti dohody o výměně bytu žalované vzniknout nájemní právo k předmětnému bytu, užívá jej bez právního důvodu, a proto žalobě za této situace v konečném důsledku vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž uplatnila dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „o.s.ř.“). Prostřednictvím zmíněného dovolacího důvodu zpochybnila správnost právního závěru, že dohoda o výměně bytu je neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem. Namítla, že na místnosti v rodinných domech se nahlíží jako na byty a že výměny bytů v rodinných domech a nájemních bytů jsou „naprosto normálním úkonem“. Podle názoru žalované nelze neplatnost dohody o výměně bytu konstruovat z toho, že J. S. užíval byt v domě z titulu vlastnického práva; J. S. a žalobkyně chtěli přece spolu žít v rodinném domě, byli iniciátory celé transakce, a proto také souhlasili s dohodou o výměně bytu. Žalovaná má také zato, že žalobkyně se mohla ve vztahu k J. S. dožadovat splnění dohody o výměně bytu, a to i cestou soudní (§ 716 odst. 1 obč. zák.). Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření k dovolání namítla, že žalovaná jako spoluvlastnice rodinného domu nemohla platně uzavřít dohodu o výměně bytu v rodinném domě za byt nájemní. Na základě takové dohody o výměně bytu by totiž žalobkyně - na rozdíl od žalované, která by se stala nájemkyní vyměněného bytu - nezískala k bytu v rodinném domě žádné právo. Navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

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 2 o.s.ř.) a 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 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., 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.

Vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázku, zda dohoda o výměně bytu je v daném případě neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (a zda tak žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu).

Dovolací soud dovodil, že závěr o neplatnosti dohody o výměně bytu podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem ob stojí, byť z jiných důvodů.

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.

Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 31. března 1999, sp. zn. 2 Cdon 291/97, uveřejněném pod č. 32 v sešitě č. 5 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil, že ustanovení § 715 obč. zák. nelze ani analogicky uplatnit pro dohodu o výměně bytu uzavíranou osobou, jejíž nájemní poměr již dříve skončil. K odůvodnění tohoto právního závěru Nejvyšší soud především uvedl, že ustanovení § 715 obč. zák. umožňuje nájemcům se souhlasem pronajímatelů se dohodnout o výměně bytů. Dále rovněž uvedl, že ustanovení § 715 obč. zák. je svou povahou ustanovením, jež nelze analogicky – ve smyslu § 853 obč. zák. – uplatnit pro dohody o výměně bytů uzavírané jinými osobami než nájemci směňovaných bytů, zvláště pak pro dohody o výměně bytů uzavírané osobami, jejichž nájemní poměr dříve skončil, nebo osobami, které nájemci směňovaného bytu nikdy nebyly. 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, Nejvyšší soud rovněž 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. V odůvodnění citovaného rozhodnutí Nejvyšší soud mimo jiné uvedl, že účastníky dohody o výměně bytu jsou účastníci existujících nájemních vztahů k bytům (nájemci), že předmětem dohody o výměně bytu není byt, nýbrž právo jej užívat (právo nájmu) a že výklad podávaný právní teorií i soudní praxí je standardní v tom, že skutečnost, že jeden z účastníků dohody o výměně bytu nebyl ani nájemcem směňovaného bytu, způsobuje absolutní neplatnost dohody pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.). Nejvyšší soud nemá důvod se od uvedených právních závěrů odchýlit ani v projednávané věci.

Součástí zjištěného skutkového stavu věci byla rovněž ničím nezpochybněná skutková zjištění, že předmětem dohody o výměně bytu byl předmětný byt (užívaný žalobkyní jako jeho nájemkyní) a byt v domě čp. 13 (užívaný žalovanou aj. S. z titulu spoluvlastnického vztahu k domu čp. 13), že bezpodílové spoluvlastnictví žalované a J. S. zaniklé rozvodem manželství nebylo ke dni uzavření dohody o výměně bytu vypořádáno, že s výměnou bytů souhlasila jak S. d., s.r.o., Č. B., tak také žalovaná aj. S. jako (bezpodíloví) spoluvlastníci domu čp. 13, a že Úřad města, majetkový odbor – bytové oddělení, přípisem ze dne 22. července 1998 sdělil, že město Č. B. dává souhlas s předmětnou výměnou bytů. Nebyla-li tedy žalovaná v době uzavření dohody o výměně bytu nájemkyní směňovaného bytu (bytu v domě čp. 13), je dohoda o výměně bytu absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem (s ustanovením § 715 obč. zák.). Proto lze za správný pokládat závěr, že žalovaná užívá předmětný byt bez právního důvodu. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. nebyl použit opodstatněně.

Protože rozhodnutí odvolacího soudu je – v mezích otevřených dovolacímu přezkumu – správné, dovolací soud dovolání podle § 243b odst. 2 věty před středníkem, odst. 6 o.s.ř. zamítl.

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

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)

- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)