

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.06.2006, sp. zn. 26 Cdo 154/2005, ECLI:CZ:NS:2006:26.CDO.154.2005.1

Číslo: 58/2007

Právní věta: Obsahuje-li dohoda o výměně bytů ujednání zavazující pronajímatele nad rámec změny v osobě nájemce, nelze soudně nahradit souhlas pronajímatele s takovou dohodou.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 14.06.2006

Spisová značka: 26 Cdo 154/2005

Číslo rozhodnutí: 58

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy: § 715 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 8 rozsudkem ze dne 9. 2. 2004 rozhodl, že soud nahrazuje souhlas žalovaných 1) a 2) a původně též žalované J. N. s dohodou o výměně bytů uzavřenou dne 9. 10. 2003 mezi žalobkyní a) na straně jedné a žalobkyní b) a žalobcem c) na straně druhé, ve znění uvedeném ve výroku rozsudku; současně rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že žalobci jsou nájemci směřovaných bytů a že žalovaní jsou jejich pronajímateli (žalobkyně a/ je výlučnou nájemkyní bytu č. 7, II. kategorie, o velikosti 3+1 s příslušenstvím, ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 890 v P. 8, S. 125, jehož pronajímateli jsou žalovaná 1/ a žalovaný 2/, žalobci b/ a c/ jsou společnými nájemci bytu č. 11, I. kategorie, o velikosti 2+kk s příslušenstvím, ve 3. nadzemním podlaží domu č. p. 1003 v P. 8, V. 30, jehož pronájemkyní je žalovaná 3/), že mezi žalobci byla dne 9. 10. 2003 uzavřena písemná dohoda o výměně směřovaných bytů ve znění uvedeném ve výroku rozsudku (dále též „předmětná dohoda“ nebo „dohoda“), a že žalovaní k ní neudělili písemný souhlas, ačkoliv je o to žalobci požádali. Nesouhlas s dohodou odůvodnili žalovaní v podstatě tím, že by je zavazovala k výši v ní stanoveného nájemného, že obsahuje ustanovení, která do ní nepatří, a že omezuje jejich vlastnická práva. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že předmětná dohoda je platná, neboť vyhovuje obecným náležitostem právních úkonů a byla uzavřena všemi nájemci směřovaných bytů, a že žalovaní odepřeli svůj souhlas s ní bez vážných důvodů. V této souvislosti uvedl, že podmínkou vzniku nájemního poměru nového nájemce k vyměňovanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy, nýbrž ke dni splnění dohody o výměně bytu vstupuje nový nájemce do nájemního poměru původního nájemce (v této souvislosti odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu „R 7/2002“). Dovodil, že dohoda má účinky pouze

mezi nájemci bytů a že jejími ustanoveními o výši nájemného a úhrady za služby nejsou žalovaní (pronajímatelé) vázáni; proto je nemůže omezovat v jejich právech a důvody jejich nesouhlasu s ní nejsou oprávněné.

K odvolání 1. žalované a 2. žalovaného (3. žalovaná odvolání nepodala a v průběhu odvolacího řízení vyslovila s dohodou souhlas) M ě s t s k ý s o u d v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 9. 6. 2004 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud shledal správnými a úplnými skutková zjištění soudu prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právním posouzením věci. Konstatoval, že žalovaní mohli úspěšně zpochybnit žalobu na nahrazení jejich souhlasu s dohodou pouze tak, že by uplatnili závažné výhrady proti konkrétním nájemcům vyměňovaných bytů; takovéto námitky však nevznikli. Podle názoru odvolacího soudu nelze v postupu žalobců, kteří učinili obsah dohody součástí výroku žaloby, spatřovat žádné pochybení ani narušení principu institutu výměny bytů, byť jde o postup nikoliv obvyklý.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali 1. žalovaná a 2. žalovaný dovolání, jehož přípustnost odůvodnili podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a uplatnili v něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Uvádějí, že v dané věci jde o posouzení otázky, „zda v rámci institutu ustanovení § 715 obč. zák. je možné, aby:

- 1) uvedená dohoda nenarušovala institut ustanovení § 715 obč. zák.,
- 2) byla podána žaloba osobami, které nemají v právním vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem žádný vztah k pronajímateli,
- 3) uzavřená dohoda mezi nájemci byla platná,
- 4) uzavřená dohoda nezasahovala do práv žalovaných,
- 5) dohoda byla v souladu s dobrými mravy.“

Uvádějí, že institut dohody o výměně bytů se omezuje pouze a výhradně na nahrazení projevu vůle pronajímatele ohledně výměny bytů, a že v jeho rámci nelze schvalovat obsah dohody uzavřené žalobci. Namítají, že aktivní věcnou legitimaci k podání žaloby měla pouze žalobkyně c), která je nájemkyní bytu v jejich domě a nikoliv žalobci a) a b), kteří nejsou ve vztahu k nim v žádném nájemním vztahu. Dovožují, že předmětná dohoda je neplatná, neboť v době uzavření smlouvy chyběl souhlas pronajímatelů (rozhodnutí soudu), a že dohodu o výměně bytů lze uzavřít až poté, kdy k ní byl dán souhlas pronajímatele (event. vydáno soudní rozhodnutí jej nahrazující). Uvádějí dále, že dohoda zasahuje do jejich práv tím, že upravuje výši nájemného, ačkoliv žalovaní nejsou jejími účastníky; v důsledku toho je i v rozporu s dobrými mravy. Navrhli, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Žalobci ad a) a b) ve svém dovolacím vyjádření navrhli, aby dovolání bylo jako nepřipustné odmítnuto; poukázali na to, že postupovali v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (s rozhodnutím R 7/2002 a dále s rozhodnutími sp. zn. [26 Cdo 424/2001](#), sp. zn. [26 Cdo 802/2000](#) a sp. zn. [26 Cdo 617/2001](#)) a vyvraceli argumenty dovolatelů ohledně nedostatku jejich aktivní věcné legitimace a o neplatnosti dohody. Uvedli dále, že po právní moci rozsudku odvolacího soudu provedli předpokládanou výměnu bytů.

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. 4. 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí odvolacího soudu vydáno dne 9. 2.

2004, Nejvyšší soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval jeho přípustností.

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 upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. přípustnost dovolání nezakládá, neboť rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený dovoláním napadeným rozsudkem odvolacího soudu, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci.

Zbývá posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozují dovolatelé.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž 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.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam 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 je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně 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 by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.).

Se zřetelem k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., včetně jeho obsahové konkretizace, lze spojovat zásadní právní význam napadeného rozhodnutí s posouzením otázky, zda soud může svým rozhodnutím nahradit souhlas pronajímatele s dohodou nájemců o výměně bytů, která obsahuje – mimo projevu jejich vůle směřující k právním následkům předvídaným ustanovením § 715 obč. zák. – též ustanovení upravující práva a povinnosti nájemců a pronajímatele v nájemních vztazích k vyměňovaným bytům. Nejvyšší soud shledává pro posouzení této otázky dovolání v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným.

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.

Dohoda o výměně bytu je dvoustranným (vícestranným) právním úkonem, jehož účastníky jsou toliko nájemci bytů, nikoliv pronajímatel(é). Dohoda musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů stanoveným v § 34 a násl. obč. zák. Předpokladem je, aby zde byla dána (projevena) vůle účastníků dohody směřující k právním následkům předvídaným ustanovením § 715 obč. zák.; tato vůle musí být projevena určitě a srozumitelně, jinak by šlo o právní úkon absolutně neplatný (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2002, sp. zn. [26 Cdo 424/2001](#), a ze dne 3. 10. 2002, sp. zn. [26 Cdo 802/2000](#), uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 1152 a C 1472, svazek 16 a 21). V uvedených rozhodnutích Nejvyšší soud vyjádřil též právní názor, že soud nahrazující svým rozhodnutím projev vůle pronajímatele s dohodou o výměně bytu, nemůže na obsahu této dohody ničeho měnit.

Ve smyslu ustanovení § 715 obč. zák. soud nahrazuje postupem podle § 163 odst. 3 o. s. ř. souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu, tedy s právním úkonem nájemců, jehož obsahem je jejich shodný projev vůle vyměnit si právo nájmu ke směřovaným bytům. Učiní-li účastníci dohody její součástí i jiná ujednání, nemůže soud ve vztahu k nim nahradit svým rozhodnutím souhlas pronajímatele, neboť tím by překračoval zákonem stanovené omezení jeho práv. Uvedené plyne i z toho, že ke dni splnění dohody o výměně bytů vstupují účastníci dohody (nájemci) ve výměnou získaných bytech do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem; dochází zde tedy k právnímu nástupnictví v osobě nájemce a nájemní poměr v jeho dalších rozhodných znacích, jako je např. doba trvání nájemního poměru nebo výše nájemného trvá v nezměněné podobě (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. [20 Cdo 1230/99](#), uveřejněný pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002).

Chtějí-li nájemci vyměňovaných bytů upravit práva a povinnosti mimo rámec tohoto nájemního vztahu (resp. nad jeho rámec), může se tak stát dohodou, která navazuje na dohodu o výměně bytu, resp. která je uzavřena spolu s ní. Pokud s ní však pronajímatel nesouhlasí, nemůže být jeho nesouhlas nahrazen podle § 715 obč. zák. rozhodnutím soudu.

Jestliže tedy v projednávané věci dospěl odvolací soud k závěru, že soud může nahradit souhlas žalovaných s předmětnou dohodou o výměně bytu v té podobě, v jaké je obsažena ve výroku rozsudku (v žalobním petitu), nelze vzhledem k uvedenému považovat jeho právní názor za správný.

Dovolatelům však nelze přisvědčit, pokud namítají, že dohodu o výměně bytů lze uzavřít až poté, kdy k ní byl dán souhlas pronajímatele (event. vydáno soudní rozhodnutí je nahrazující). V této souvislosti lze odkázat na již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. [26 Cdo 802/2000](#), jakož i na argumentaci v něm obsaženou.

Se zřetelem k uvedenému Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2, části věty za středníkem, o. s. ř. zrušil. Vzhledem k tomu, že důvod, pro který bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, bylo zrušeno i jeho rozhodnutí a věc mu byla podle § 243b odst. 3, věty druhé, o. s. ř. vrácena k dalšímu řízení.