Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 2 Cdon 291/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.291.1997.1

Číslo: 32/2000

Právní věta:

Ustanovení § 715 obč. zák. nelze ani analogicky uplatnit pro dohodu o výměně bytu uzavíranou osobou, jejíž nájemní poměr již dříve skončil.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 31.03.1999

Spisová značka: 2 Cdon 291/97

Číslo rozhodnutí: 32

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Výměna bytu

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Usnesením O k r e s n í h o s o u d u v Českých Budějovicích ze dne 6. 1. 1995 byl pravomocně nařízen výkon rozhodnutí (rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 5. 1992, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 11. 1992) vyklizením povinných z označeného bytu, s tím, že o provedení výkonu bude rozhodnuto dodatečně.

Usnesením ze dne 20. srpna 1996 pak Okresní soud v Českých Budějovicích nařídil provedení výkonu rozhodnutí přestěhováním povinných do specifikovaného náhradního bytu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že oprávněný – ve shodě s § 340 odst. 2 o.s.ř. – zajistil pro povinné odpovídající bytovou náhradu podle § 712 odst. 2 obč. zák.

K odvolání povinných K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích usnesením ze dne 8. 11. 1996 usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že návrh na provedení výkonu rozhodnutí zamítl.

Odvolací soud dospěl po doplnění dokazování k závěru, že návrh na uzavření dohody o výměně bytů (mezi A. K., nájemkyní bytu, do nějž měli být povinní přestěhováni, a povinnými) k platnému uzavření dohody o výměně bytů nevede, neboť povinní k bytu nemají (a nikdy neměli) nájemní poměr. Další důvod neplatnosti takové dohody spočívá v tom, že se mění byt za část bytu. Oprávněný tedy náhradní byt povinným nezajistil, neboť uzavřená dohoda by byla absolutně neplatná pro rozpor se

zákonem (§ 39 a § 685 obč. zák.). Nebylo možno ani přehlédnout námitky povinných – pokračoval odvolací soud – že ve dvou místnostech náhradního bytu není topení, že je z venku vidět rozbité okno a že je třeba vyměnit lino v předsíni. Způsobilost bytu sloužit ke svému účelu zahrnuje i hygienickou nezávadnost a vyhovující estetickou stránku. Byt by měl být vymalován alespoň základním nátěrem a vybaven základní nepoškozenou podlahovou krytinou. Musí být dále opatřen uzamykatelnými vstupními dveřmi a funkčními (otvíratelnými a zasklenými) okny; na odevzdání bytu v takovém stavu mají povinní právní nárok.

Oprávněný (zastoupen advokátem) podal proti usnesení odvolacího soudu včasné dovolání, namítaje, že jsou dány dovolací důvody dle § 241 odst. 3 písm. c) a d) o.s.ř., tedy, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Naplnění těchto dovolacích důvodů shledává dovolatel především v námitkách, jejichž prostřednictvím polemizuje se závěry stran způsobilosti bytu jako bytu náhradního. Neztotožňuje se ani s argumentem, že byt je kolaudován jako byt o velikosti 4+1 (že nejde o byt o velikosti 3+1), když uvádí, že je přece na vůli pronajímatele a nájemce, na jakém počtu pronajatých místností tvořících byt se dohodnou, neodporuje-li jejich dohoda zákonu. Dovolatel rovněž nesouhlasí s právním závěrem, že povinní nejsou oprávněni k výměně bytu. Obsah práva bydlení, jež povinní mají v době do zajištění bytové náhrady, je obdobný užívacímu právu, takže ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu lze aplikovat analogicky. Navíc je připravena nájemní smlouva k zajištěnému bytu mezi povinnými a majitelem domu. Oprávněný uzavírá, že povinní podle jeho přesvědčení záměrně vytvářejí překážky realizaci vyklizení, což odvolací soud při provádění důkazů správně nezhodnotil, a navrhuje, aby soud provedl místní šetření v bytě, do nějž se povinní měli nastěhovat a aby si vyžádal zprávu stavebního úřadu ohledně tohoto bytu. Z uvedených důvodů žádá, aby napadené usnesení bylo zrušeno a věc vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Povinní se k dovolání nevyjádřili.

Dovolání je přípustné podle § 238a odst. 1 písm. a) o.s.ř., avšak není důvodné. Proto N e j v y š š í s o u d dovolání usnesením zamítl.

Z odůvodnění:

Dovolací soud posuzuje z úřední povinnosti pouze vady vyjmenované v § 237 o.s.ř. a jiné vady řízení, jestliže mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Uvedené vady řízení nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu nevyplývají. Jinak je dovolací soud oprávněn rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, přičemž je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1 o.s.ř.).

Nejvyšší soud se především zabýval správností právních závěrů odvolacího soudu co do (ne)způsobilosti návrhu dohody o výměně bytů doložit zajištění bytové náhrady.

Právní posouzení věci je obecně 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.

Ustanovení § 715 obč. zák. umožňuje nájemcům se souhlasem pronajímatelů se 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 již v rozsudku uveřejněném pod č. 15/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek formuloval závěr, že bytovou náhradu lze zajistit jiným způsobem než podle § 1 a § 2 zákona č.

102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Přisvědčil též úvaze, že příslušný náhradní byt lze mít za zajištěný jen tehdy, je-li právně a fakticky volný, s tím, že požadavku, aby náhradní byt byl právně volný, lze dosáhnout i mimo postupy ve smyslu citovaných ustanovení zákona č. 102/1992 Sb.

Dohoda o výměně bytů, jejímiž smluvními stranami jsou (podle návrhu dohody mají být) povinní a nájemkyně bytu, do kterého se povinní měli nastěhovat, ovšem k zajištění bytové náhrady (bez zřetele k vlastní kvalitě nabízeného bytu) ve smyslu výše řečeného nevede.

Dovolatel se mýlí, usuzuje-li, že osoba, které svědčí právo bydlet v bytě až do zajištění bytové náhrady, má právo uzavřít dohodu o výměně bytu (lhostejno, zda se souhlasem pronajímatelů).

Podle ustanovení § 712a obč. zák. mají v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až § 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

Uvedené ustanovení tím, že výslovně vymezuje použitelnost některých ustanovení o nájmu bytu (z těch, jež se nacházejí v hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, občanského zákoníku) ve vztahu k osobám, jejichž nájemní poměr skončil, aniž jim dosud uplynula lhůta k vyklizení, současně vylučuje úvahy o analogickém použití jiných (v tomto ustanovení nezmíněných) ustanovení oddílu.

Za použití argumentu *a maiori ad minus* lze uzavřít, že je-li použití příslušných ustanovení o nájmu bytu omezeno ve vztahu k bývalým nájemcům bytu, tím více tato omezení platí pro osoby, které nájemci bytu předtím, než jim bylo uloženo jej v příslušné lhůtě (zde vázané na zajištění bytové náhrady) vyklidit, ani nebyly.

Bez zřetele k výkladu, jenž se odvíjí od ustanovení § 712a obč. zák., vtěleného do občanského zákoníku až s účinností ke dni 1. lednu 1995 (novelou provedenou zákonem č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník), však platí, 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.

Jelikož návrh dohody o výměně bytu nemohl být povinnými platně akceptován, je nutno míti náhradou nabízený byt za nikoli právně volný (nájemní vztah A. K. k nabízenému bytu měl být ukončen právě touto dohodou); odtud se podává, že závěr odvolacího soudu, že náhradní byt takto zajištěn nebyl, je správný.

Obstál-li tento důvod zamítnutí návrhu na provedení výkonu rozhodnutí, je bezpředmětné se dále zabývat výhradami dovolatele k závěrům, které odvolací soud učinil co do nemožnosti směnit byt za část bytu a co do stavu nabízeného bytu. Závěr, že povinní nejsou oprávněni k uzavření dohody o výměně bytu, jíž mělo být zajištění náhradního bytu doloženo, totiž sám o sobě postačuje k zamítnutí návrhu.

Nejvyšší soud nadto – ve vazbě na dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o.s.ř. – připomíná, že zjištěný skutkový stav není v dovolacím řízení zpochybnitelný (ať již prostřednictvím uvedeného dovolacího důvodu nebo prostřednictvím ostatních dovolacích důvodů) nabídkou nových důkazů; proto také ustanovení § 243a odst. 2, věty druhé, o.s.ř. výslovně určuje, že dovolací soud dokazování neprovádí (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. července 1998, sp. zn. 3 Cdon 10/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 22, ročník 1998, pod číslem 161). Důkazy, které dovolatel

soudu nabídl, tedy v dovolacím řízení provést nelze; bylo na dovolateli, aby příslušné důkazní návrhy uplatnil nejpozději v odvolacím řízení. Z protokolu o jednání před odvolacím soudem ze dne 8. listopadu 1996 (č. l. 53 – 55), o jehož správnosti neměl dovolací soud ve smyslu § 40 o.s.ř. důvod pochybovat, je přitom zřejmé, že účastníci další důkazní návrhy ve věci neměli.

Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů správnost napadeného usnesení zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud dovolání, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o.s.ř.), jako nedůvodné usnesením zamítl (§ 243b odst. 1 a 5 o.s.ř.).