

Práva a povinnosti při výměně bytu

Pojednání ke kauze odpírání výměny bytu v domě s pečovatelskou službou ze strany městské části v pozici pronajímatele.

Výměna bytu a udělení souhlasu k ní – právní analýza

případ odpíraného souhlasu pronajímatele (hl.m.Prahy) k vzájemné výměně bytů v domě s pečovatelskou službou

Základní podmínky pro výměnu bytu

1.Trvalý nájemní vztah k oběma vyměňovaným bytům.

Smlouvou o výměně bytů podle §§ 715 a 716 občanského zákoníku nelze vyměnit nájemní byt a byt ve vlastnictví, je nutné použít jiné smluvní konstrukce. V našem případě jde o oba byty v platném trvalém nájemním vztahu. Případné rozdílné podmínky nájemní smlouvy nemají na možnost výměny bytů vliv.

2.Výměnou dojde k záměně účastníků nájemního vztahu, není tedy třeba uzavírat nové nájemní smlouvy.

O tomto problému se dlouho vedly spory v praxi i v odborné literatuře. Požadavek některých pronajímatelů, kteří podmiňovali udělení souhlasu s výměnou bytů tím, že musí být uzavřeny nové smlouvy (samozřejmě ve většině případů za podstatně horších podmínek) se může objevovat ještě dnes. Jasný názor do věci vnesl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2001 (sp. zn. 20 Cdo 1230/99): podle něj se při výměně bytu nové smlouvy neuzavírají, neboť jde o přechod práv – účastníci výměny vstoupí do právního postavení nájemce vyměňovaného bytu. Rozsudek NS tak konečně autoritativně konstatoval logickou věc (v opačném případě by již nešlo hovořit o výměně bytů, nýbrž o ukončení a navázání nájemních vztahů a celé ustanovení o výměně bytu by bylo v občanském zákoníku zbytečné).

Znamená to, že před výměnou je potřebné seznámit se všemi podmínkami nájemního vztahu, zejména u nájmu původem starších (do 31.12.1994), kde neexistuje písemná smlouva. To však zřejmě není náš případ.

3.Podmínkou je souhlas pronajímatele, kterému musí předcházet písemné vypracování smlouvy.

Nejen dohoda samotná, ale i souhlas musí být učiněn písemnou formou (jinak jde o neplatný úkon podle § 40 OZ, který nemá žádnou právní váhu). Soudy kladou jisté formální nároky na smluvní dokument, v zásadě jde o přesné určení bytů, nájemců, projev vůle vyměnit byty resp. nájemní práva k nim a jasný a zřetelný souhlas pronajímatele (lze využít běžně nabízené smluvní vzory).

Důležité je, že při žádosti o souhlas musí být pronajímateli již předložena definitivní dohoda o výměně bytu tj. musí znát všechny údaje o novém nájemci.

Nejsou jednotné názory na to, zda může být výměna úplatná (rozumí se tím zejména „doplatek“ mezi nájemci). Raději je třeba předpokládat, že to možné není; na každý pád v našem případě se o doplatku neuvažuje, takže to není aktuální otázka.

4.Souhlas pronajímatele je možné nahradit soudním rozhodnutím, pokud jej odepře ze závažných důvodů.

„Závažné důvody“ nejsou v zákoně blíže určeny, vychází z nich soud při posuzování každého jednotlivého případu. Vodítkem jsou již existující rozhodnutí soudů, která v žádném případě nedávají prostor svévoli pronajímatele.

Závažnost důvodů mají soudy sklon **posuzovat objektivně** a zamezit tak bezdůvodné šikaně. V této souvislosti lze připomenout, že v případě svévolného odepření souhlasu s výměnou se nelze bránit pomocí institutu dobrých mravů podle § 3 odst. 1 OZ, protože ustanovení o **nahrazení souhlasu pronajímatele soudním rozhodnutím lze hodnotit jako ustanovení speciální ochrany vůči § 3 odst. 1.**

V našem případě se však **lze dobrých mravů dovolat** v situaci, kdy by nájemkyně většího bytu nebyla schopna plně dostát svým závazkům placení nájemného, což je důvodem její snahy byt vyměnit za menší, finančně dostupnější. Pokud by pronajímatel bez jiných závažných důvodů odepřel souhlas s výměnou s vědomím

o neúnosnosti výše nájmu pro nájemkyni (kterážto informace má) a **poté se domáhal svých práv vzniklých z neplnění nájemného, jde o výkon práv, kterému zákon odpírá ochranu**, protože jde o výkon práva v rozporu s dobrými mravy.

Ty jsou obecně vykládány jako soubor „pravidel obecné tolerance, slušnosti, vzájemného respektu a *ohledu k právům jiných občanů*“.

Ve vztahu k postavení starších osob již soud konstatoval, že **pod pojem dobrých mravů bezpochyby patří i ohled na životní potřeby starších lidí v souvislosti s nájemními vztahy k bytu** („*Je nesporným mravním náhledem společnosti, že starým lidem by mělo být umožněno žít co nejzdravěji a věnovat se svým osobním zálibám*“ – Krajský soud v Brně, Co 137/93, Právní rozhledy 4/1993, s.127). Existence této konstantní judikatury nedává už vůbec žádný prostor pro jednání pronajímatele, který by bránil výměně bytů motivovanou ekonomickou udržitelností starších nájemců v tomtéž domě s pečovatelskou službou.

Soudy **zakazují, aby při udělování souhlasu posuzoval pronajímatel (i soud) závažnost důvodů výměny bytů**. To je věc nájemců, jejichž důvody mohou být jakékoli, avšak zákon klade požadavek vyšší intenzity důvodů pouze na souhlas respektive odepření souhlasu pronajímatele (Krajský soud v Českých Budějovicích, 6 Co 164/95 Soudní rozhledy 1/1996, s. 6).

Není však vyloučeno, aby soud posuzoval závažnost důvodů odepření souhlasu při přihlédnutí k důvodu výměny bytu, zejména tam, kde půjde o důvod naléhavý.

Závažnost důvodů vedoucí pronajímatele k odepření souhlasu s výměnou je zejména **osoba nového nájemce** a její dosavadní plnění povinností z nájemního vztahu (těžko požadovat souhlas s přistěhováním neplatiče či porušitele pořádku v domě apod.). V našem konkrétním případě však tento důvod nemůže nastat – oba nájemci usilující o výměnu plní své povinnosti dlouhodobě řádně a za druhé oba jsou ve vztahu ke stejnému pronajímateli, takže ten nebude nucen přijmout „cizího“ nájemníka (který může pro pronajímatele představovat riziko už jen v tom, že nezná detaily jeho plnění povinností z nájemního vztahu).

Judikatura se k závažnosti důvodů vyjádřila v souvislosti s nájmem bytu několikrát zejména s ohledem na výpovědní důvod podle § 711 h) tj. neužívání bytu z vážných důvodů. Měřítka zde platná jsou plně použitelná i na posuzování závažnosti důvodů odepření souhlasu: soudy při hodnocení berou v úvahu dopad na fyzické i psychické zdraví staršího člověka (Krajský soud v Brně, Co 137/93, Právní rozhledy 4/1993, s.127).

Bezodůvodné obstrukce obce bránící řešení ekonomické a sociální situace svých nájemců –starých lidí v daném případě ovšem koliduje rovněž s **mezinárodněprávním závazkem státu**.

Jedná se o závazek plynoucí ČR (a zavazuje pochopitelně i samosprávu) z **Evropské sociální charty ve znění Dodatkového protokolu z roku 1988**: čl. 4 (resp. čl. 23 v revidovaném znění Charty) mj. stanoví „*S cílem zajistit účinné uplatnění práva starých osob na sociální ochranu se smluvní strany zavazují přijmout nebo podporovat přímo nebo ve spolupráci s veřejnými nebo soukromými organizacemi vhodná opatření zaměřená zejména k tomu:umožnit starým osobám, aby si svobodně zvolili způsob života a vedly jak dlouho chtějí a mohou nezávislý život v jim známém prostředí poskytnutím*

a)bydlení přiměřeného jejich potřebám a jejich zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení;

b)zaručit starým lidem žijícím v ústavech vhodnou podporu, respektujíc přitom jejich soukromí, a účast v rozhodování o podmínkách života v ústavu.“

Ačkoli ČR se nepovažuje být přímo vázána tímto konkrétním článkem, nelze opominout že tento článek jen podrobně rozvádí obecnější požadavky z právní –pro ČR závazné- části Charty (bod 23. a 31.-právo na bydlení a právo starých osob na sociální ochranu).

Znamená to, že Charta požaduje dokonce aktivní jednání státu spočívající v poskytnutí co nejvhodnějšího bydlení; **již vůbec tedy není možné bez závažných důvodů bránit aktivitě samotných obyvatel domu s pečovatelskou službou o vzájemně prospěšné vyřešení své bytové a finanční situace, které nijak nezasahuje do práv pronajímatele.**

Nelze rovněž opominout **závazek plynoucí pronajímateli v našem konkrétním případě i ze zákona veřejného práva**. Pronajímatel v postavení obce totiž vykonává svá práva jako veřejnoprávní korporace v samostatné působnosti, kde má zákonem stanovena jistá pravidla.

Podle § 16 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze město “*pečuje v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení... “*

Ačkoli jde o měkce formulovanou povinnost, **reguluje jednání hlavního města Prahy minimálně v tom smyslu, že nesmí podmínky pro bydlení zhoršovat.**

Možnosti řešení situace nájemců, pokud by obec souhlas neudělila:

I.podnět radním, interpelace zastupitelů, diskusní fórum, medializace, jako zobecněný problém jednání obcí vůči sociálně znevýhodněným uplatnit v poradních orgánech vlády (Rada vlády pro lidská práva a její výbory)

II.žaloba k soudu o nahrazení souhlasu pronajímatele

Žalobci musí být oba nájemci (rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 113/02), kteří jsou tzv. nerozlučnými společníky podle § 91 odst. 2 o.s.ř.

Právní zastoupení obou žalobců zajistí luRe.

Po udělení souhlasu soudem není třeba nic dalšího (viz pojednání o vzájemné výměně právních pozic) a nájemci se mohou ihned přestěhovat a začít platit nájem za vyměněný byt.

JUDr.Ing. Helena Svatošová, Iuridicum remedium, o.s.

Praha 25.5.2004