

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Aktuální judikatura Nejvyššího soudu k nemovitostem a závazkům - 1. díl

Předmětem tohoto článku je shrnutí aktuální judikatury Nejvyššího soudu ve vztahu k nemovitostem a závazkům v období prvního kvartálu 2022. V uvedeném období se Nejvyšší soud zabýval těmito otázkami: (i) platnost právních domněnek a fikcí ve smlouvách, (ii) zřízení služebnosti soudem, (iii) odstoupení od nájemní smlouvy dle § 1977 o.z., (iv) neplatnost více nájemních smluv k jednomu předmětu nájmu, a (v) dispozitivnost ustanovení i vypořádání závazku v případě odstoupení od smlouvy.

## Platnost právních domněnek a fikcí ve smlouvách<sup>[1]</sup>

Nejvyšší soud opětovně řešil otázku, zda si strany mohou platně sjednat právní domněnku a fikci ve smlouvě. V předmětném rozhodnutí se Nejvyšší soud odchýlil od své dřívější rozhodovací praxe (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2017, sp. zn. 23 Cdo 4923/2016).

V daném řízení se mj. řešila otázka platnosti ujednání ve smlouvě, ve znění „Nedostaví-li se objednatel bezdůvodně a opakovaně (nejméně 2x) k přejímce díla či jiným způsobem bezdůvodně zmaří konečné předání díla a vyhotovení předávacího protokolu, považuje se dílo za řádně a včas předané.“

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že: „Nelze tak bez dalšího uzavřít, že užití takových slovních spojení znamená, že strany chtěly např. určitým způsobem učinit dohodu o samotném institutu důkazního břemene stran v soudním řízení, resp. o tom, že v soudním řízení nějaká skutečnost může či nemůže být např. předmětem dokazování. Proto i v případě, kdy strany užily ve smlouvě takové určité slovní spojení, je třeba posuzovat, zda stranami zamýšlený právní následek posuzovaného pravidla směřuje k úpravě takových vzájemných práv a povinností, které jsou v dispozici smluvních stran, či nikoliv a zda vyhovuje korektivům obsahové kontroly obsahu závazku.“, a také „Je třeba i u takových ujednání v každém jednotlivém případě zkoumat, k jakému právnímu následku vůle stran směřovala, a zda takové ujednání není vzhledem ke konkrétním okolnostem věci zákonem zakázáno nebo se přiči dobrým mravům.“

**Samotné užití právních domněnek a fikcí ve smlouvě (např. „považuje se“, „má se za“, „platí, že“) tak dle aktuálního stanoviska Nejvyššího soudu nezpůsobuje samo o sobě neplatnost tohoto ujednání, vždy je zapotřebí zkoumat vůli stran.**

## Soudem zřízená služebnost nezbytné cesty i přes existující obligační právo<sup>[2]</sup>

Nejvyšší soud se zabýval otázkou zajištění přístupu k cestě na základě obligačního práva. V ustanovení § 1029 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku jsou upravena základní pravidla týkající se zřízení nezbytné cesty, přičemž podstatou je nedostatečné spojení nemovitosti s veřejnou cestou, pro jehož absenci nemůže vlastník nemovitost řádně užívat. K dalším stěžejním kritériím se řadí rovněž požadavek minimálního obtěžování souseda při zřízení a užívání nezbytné cesty, jakož i požadavek, aby jeho pozemek byl co nejméně zasažen.

Mezi žalobcem a žalovaným byla uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou trvající od roku 1994

se zákonnou možností výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou. Tuto skutečnost odvolací soud zhodnotil jako trvající nejistotu žalobce ohledně dalšího přístupu na pozemek.

V předmětném rozhodnutí opětovně vyslovil názor, že věcné břemeno nezbytné cesty soud nemůže zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva. Rovněž Nejvyšší soud uvádí, že zajištění přístupu k nemovitosti na základě obligační smlouvy by se mělo posuzovat individuálně.

**Nejvyšší soud považuje tento závěr odvolacího soudu (o trvající nejistotě žalobce ohledně dalšího přístupu na pozemek) za zjevně nepřiměřený, neboť tříměsíční výpovědní doba objektivně neznemožňuje žalobci zřízení jiného přístupu k veřejné cestě.** Odlišná situace pak nastává, pokud by se jednalo o prostý souhlas k přecházení pozemku, jenž by mohl být kdykoliv odvolán jako je tomu u výprosy.

**Právo odstoupit od smlouvy o nájmu dle § 1977 o.z. a s tím související povinnost hradit nájemné**[\[3\]](#)

Nejvyšší soud se zabýval dvěma otázkami, a to (i) zda lze odstoupit od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle § 1977 o. z. a (ii) zda je nájemce povinen platit nájemné v případě, že předmět nájmu není pro vady bránící sjednanému účelu užívání převzat.

Žalobce a žalovaná uzavřely nájemní smlouvu, avšak předmět nájmu žalobkyně nikdy nepřevzala, protože již od počátku vykazoval závažné vady. Žalobkyně následně od nájemní smlouvy nejen odstoupila, ale zaslala žalované i dopis o výpovědi nájmu bez výpovědní doby. Žalovaná následně zahájila řízení o neplatnosti odstoupení od smlouvy žalobkyně. Odvolací soud dovedl, že odstoupení žalobkyně od nájemní smlouvy bylo neplatné, neboť skončení nájmu odstoupením si strany nesjednaly a tento způsob skončení nájmu nezná ani zákonná úprava. Za platné ukončení nájmu považoval doručení výpovědi bez výpovědní doby.

Nejvyšší soud vyjádřil v tomto řízení názor, že jakmile pronajímatel nesplní závazek dle § 2205 písm. a) o.z., aby nájemce mohl užívat k ujednanému a obvyklému účelu a ve smluvené době věc neodevzdal dle § 2206 o.z., dostane se do prodlení se splněním závazku dle § 1968 o.z. **Dle názoru Nejvyššího soudu se způsob ukončení nájemní smlouvy výpovědí bez výpovědní doby dle § 2232 o.z. a odstoupení od smlouvy dle § 1977 o.z. nijak nekryjí, neboť odstoupení od smlouvy není podmíněno vznikem značné újmy.**

Nejvyšší soud se vyjádřil, že dřívější závěry Nejvyššího soudu k § 673 - 675 obč. zák. jsou aplikovatelné na § 2208 o. z. Nejvyšším soudem citované dřívější závěry se ale vztahují na situaci, kdy nájemce předmět nájmu i s vadami převzal. V dané věci ale nájemce předmět nájmu důvodně nepřevzal a činil kroky směřující k ukončení nájemního vztahu. **Nejvyšší soud tuto otázku uzavřel s tím, že vzniká-li nájemci právo na prominutí nájemného, nemohl-li nájemce věc řádně užívat, lze z tohoto dovodit, že v daném případě není Nájemce povinen hradit nájemné.**

**Existence dvou nájemních smluv ke stejnému předmětu z nich apriori nezpůsobuje neplatnost některé ze smluv**[\[4\]](#)

Nejvyšší soud se zabýval otázkou, jestli podmínkou platnosti nájemní smlouvy je okolnost, že předmět nájmu není předmětem jiné (dříve uzavřené) nájemní smlouvy (je tzv. právně volný).

V předmětném řízení uzavřela žalovaná s žalobcem nájemní smlouvu v roce 1992 s možností prolongace až do roku 2033. Následně uzavřela žalovaná s žalobcem nájemní smlouvu se stejným předmětem nájmu v roce 2007, kterou žalobce v roce 2017 vypověděl. Dále byla v roce 1998 uzavřena třetí nájemní smlouva mezi žalobcem a společností Jižní centrum a.s. na pozemek, který

vznikl v důsledku rozdělení původního předmětu nájmu. Soud prvního stupně označil nájemní smlouvu z roku 1998 a 2007 za neplatnou. Odvolací soud vyjádřil názor, že k neplatnosti nájemní smlouvy z roku 1998 je „zdrženlivý“.

Nejvyšší soud potvrdil závěry velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu z minulého roku, ve kterém uvedl: „*nájemní smlouva není neplatná pro počáteční právní nemožnost plnění ve smyslu § 37 odst. 2 obč. zák. jen proto, že pronajímatel poskytl nájemci do užívání věc, kterou předtím pronajal (pro tutéž dobu) jiné (příp. i stejné) osobě.*“ (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2021, sp. zn. 31 Cdo 3679/2020, uveřejněném pod číslem 94/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu).

Dle závěru Nejvyššího soudu neobstojí závěry odvolacího soudu o neplatnosti smlouvy z roku 2007, jenž uvedl že předmětná smlouva je bez dalšího absolutně neplatná podle § 37 odst. 2 obč. zák. **Sama existence dvou nájemních smluv k téže věci (bez dalšího) neopodstatňuje závěr o absolutní neplatnosti druhé z těchto smluv.**

### **Platnost ujednání o vypořádání vzájemných práv a povinností při odstoupení od smlouvy**[\[5\]](#)

V předmětném řízení byla řešena otázka zda § 2004 odst. 2, § 2005 a § 2991 a násl. občanského zákoníku jsou dispozitivní, tj. otázka, zda se strany mohou smluvně odchýlit od právní úpravy účinků odstoupení od smlouvy a vypořádání stran po odstoupení od smlouvy obsažené v občanském zákoníku.

V dané věci se jednalo o smlouvu o dílo, ve které si strany mj. ujednaly, že v případě odstoupení od smlouvy je zhotovitelka povinna neprodleně zastavit práce, zabezpečit dílo v nezbytném rozsahu a zpracovat soupis všech provedených prací včetně ocenění podle způsobu, kterým byla stanovena cena díla. Další postup byl sjednán tak, že zhotovitelka vyzve do 7 pracovních dnů od vyhotovení soupisu písemně objednatelku k dílčímu předání díla a objednatelka je povinna do 7 pracovních dnů od doručení výzvy zahájit dílčí přejímací řízení, které bude provedeno způsobem uvedeným pro řádné převzetí díla. Zhotovitelka provede finanční vyčíslení provedených a předaných prací, zúčtování poskytnutých dílčích plnění a vypracuje a doručí objednatelce fakturu za skutečně provedené a objednatelkou převzaté práce.

**Nejvyšší soud předmětné řízení uzavřel s tím, že smluvní strany si mohou (v mezích obecných korektivů) sjednat pro případ odstoupení od smlouvy jeho účinky a způsob vypořádání závazku odchýlně od úpravy v občanském zákoníku. V takovém případě tento závazek nadále přetrvává i po ukončení smlouvy a zákonný způsob vypořádání závazku ze zrušené smlouvy (ve smyslu § 2993 a též 2999 o. z.) se v takovém případě může uplatnit v rozsahu, na který sjednané vypořádání nedopadá.**

**Daniel Navrátil,**  
advokát a partner

**Tomáš Vohrabal,**  
advokátní koncipient

# Wilsons

[Wilsons s.r.o., advokátní kancelář](#)

The Flow Building  
Václavské náměstí 47  
110 00 Praha 1

e-mail: [info@wilsonscee.com](mailto:info@wilsonscee.com)

Tel.: +420 277 779 211

---

[1] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. března 2022, sp. zn. 23 Cdo 1001/2021.

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2022, sp. zn. 22 Cdo 185/2022.

[3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. dubna 2022, sp. zn. 26 Cdo 2177/2021.

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2022, sp. zn. 26 Cdo 2122/2021.

[5] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2022, sp. zn. 23 Cdo 2637/2020.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)