16. 3. 2012

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

Bezdůvodné obohacení na straně nájemce jako objednatele díla prováděného na pronajaté věci

V běžném životě se nezřídka stává, že nájemce objektu, ať už jde o podnikatele či nepodnikající fyzickou osobu, chce pronajatý objekt upravit tak, aby odpovídal co nejvíce jeho představám či potřebám. Za tímto účelem si nájemce objedná u stavební společnosti (zhotovitele) patřičné stavební úpravy, které zhotovitel též řádně provede a nájemce přijme. Smluvní strany však poté zjistí, že mezi nimi uzavřená smlouva o dílo je od počátku neplatná a nájemce odmítne cenu za zhotovení díla uhradit. V tuto chvíli je pro účely vyrovnání závazků potřeba zodpovědět dvě základní otázky:

FIALA, TEJKAL A PARTNEŘI S.R.O.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

1) Vzniklo bezdůvodné obohacení na straně nájemce, nebo se bezdůvodně obohatil pronajímatel, jako vlastník objektu, na němž zhotovitel provedl stavební úpravy?

2) Jaká je výše bezdůvodného obohacení?

Východiska variant bezdůvodného obohacení

Znění první otázky vychází z ustanovení §451 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého je možné shora vzniklý stav popsat

A) jako bezdůvodné obohacení ve formě majetkového prospěchu získaného plněním z neplatného právního úkonu (tedy bezdůvodné obohacení na straně nájemce vzniklé plněním zhotovitele z neplatné smlouvy o dílo),

B) nebo jako bezdůvodné obohacení ve formě majetkového prospěchu získaného plněním bez právního důvodu (tedy bezdůvodné obohacení na straně pronajímatele vzniklé faktickým provedením úprav věci pronajímatele zhotovitelem bez jakékoliv jejich předchozí dohody).

První z možností pojímání vzniku bezdůvodného obohacení se zakládá na úvaze, že ve vztahu nájemce - zhotovitel došlo reálně k plnění zhotovitele ve prospěch nájemce, byť na základě neplatné smlouvy o dílo, a nájemce se tak bezdůvodně obohatil tím, že zhotoviteli neuhradil sjednanou cenu, tedy majetkový stav nájemce se nezmenšil, ač by se tak za běžných okolností stalo[1]. Druhá možnost vychází z úvahy, že výsledek činnosti zhotovitele se fakticky projevil ve sféře pronajímatele, neboť došlo ke stavebním úpravám věci, jejímž vlastníkem je pronajímatel, a to za situace, kdy mezi pronajímatelem a zhotovitelem neexistovala žádná dohoda.

Obohacení nájemce

Problematika určení osoby bezdůvodně obohacené již byla v rozhodovací praxi soudů řešena v rozhodnutí Nejvyššího soudu tak, že *„Podmínkou získání bezdůvodného obohacení nemusí být skutečnost, že věc, na které byly provedeny určité úpravy tvořící základ majetkového prospěchu, patří tomu, kdo se obohatil.“* Nejvyšší soud se ztotožnil mimo jiné i se závěrem odvolacího soudu, že ke vzniku bezdůvodného obohacení na straně nájemce došlo přijetím plnění poskytnutého zhotovitelem[2].

S uvedenými závěry obou soudů nelze než souhlasit, neboť odpovídají rozumnému uspořádání vztahů vycházejícího ze skutečnosti, že vztah mezi nájemcem a zhotovitelem, kteří projevili souhlasnou vůli směřující ke vzniku synallagmatického závazku, je nesporně bližší, než případný vztah mezi zhotovitelem a pronajímatelem založený na bezdůvodném obohacení. Přijetím opačného závěru by se naproti tomu otevřel prostor pro zneužití institutu bezdůvodného obohacení prostřednictvím uzavírání neplatných smluv osobami, které jsou oprávněny disponovat cizí věcí (např. podnikatel by jako nájemce budovy prostřednictvím neplatné smlouvy o dílo objednal (třeba i bez souhlasu pronajímatele) za účelem zvýšení prestiže svého podnikání rozsáhlou úpravu pronajaté budovy tak, aby z běžných kancelářských prostor udělal reprezentativní sídlo společnosti. Po zhotovení díla by poukázal na neplatnost smlouvy o dílo s tím, že případné bezdůvodné obohacení nechť zhotovitel řeší s bezdůvodně obohaceným majitelem budovy. Nájemce by tedy bez jakéhokoliv vlastního nákladu dosáhnul zamýšlených úprav nemovitosti, přičemž náklady na provedení úpravy by zůstaly na bedrech zhotovitele, resp. pronajímatele[3].)

Výše bezdůvodného obohacení

Dle ustanovení §458 odst. 1 občanského zákoníku musí být poskytnuta peněžitá náhrada, není-li možné vydat to, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Vzhledem ke skutečnosti, že ve shora uvažovaném případě jde o výkony zhotovitele, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

V případě, že by šlo o bezdůvodné obohacení na straně pronajímatele (vlastníka objektu) vzniklé z plnění bez právního důvodu, vyplývá z rozhodovací praxe soudů, že při vypořádání bezdůvodného obohacení je při stanovení výše bezdůvodného obohacení třeba vycházet z toho, o co se obohacená osoba obohatila a nikoliv z toho, co na zhodnocení věci vynaložil zhotovitel. Rozhodující je tak rozdíl mezi tržní hodnotou věci před investicemi a poté[4].

V případě bezdůvodného obohacení na straně nájemce vzniklého z neplatného právního úkonu je situace poněkud odlišná. Obohacení nájemce nespočívá ve zhodnocení věci, neboť nájemce není vlastníkem věci, nýbrž v hodnotě, o kterou se majetkový stav nájemce nezmenšil, ačkoliv by se tak za běžných okolností (v případě platné smlouvy o dílo) stalo[1]. Při stanovení výše této hodnoty je dle staršího rozhodnutí Nejvyššího soudu třeba vycházet z nejnižších nákladů, které by nájemce v daném místě a čase musel vynaložit na dosažení stejného plnění[5]. Nejvyšší soud zde sice hovoří o „nejnižších nákladech“, nicméně z odůvodnění rozhodnutí nevyplývá, na základě čeho soud dospěl k úvaze, že bezdůvodné obohacení má být vyčísleno právě dle tohoto pravidla. Další rozhodnutí Nejvyššího soudu potvrzuje, že při stanovení výše bezdůvodného obohacení je třeba vzít v úvahu náklady, které by nájemce v daném místě a čase musel vynaložit na dosažení stejného plnění[2], nicméně pravidlo „nejnižších nákladů“ ani pravidlo jiné již neobsahuje. V této souvislosti máme za to, že při vyčíslení nákladů, které by nájemce v daném místě a čase musel vynaložit na dosažení stejného plnění, tedy při stanovení výše bezdůvodného obohacení, je třeba vyjít ze zásady obvyklosti výše hodnoty plnění, která se jako obecná zásada promítá jak v základních právních předpisech (např. v občanském i obchodním zákoníku), tak v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu[6].

Závěr

Ze shora uvedeného výkladu vyplývá, že v případě plnění zhotovitele poskytnutého nájemci na základě neplatné smlouvy o dílo, jehož obsahem byly stavební úpravy stavby pronajímatele, došlo k bezdůvodnému obohacení na straně nájemce, nikoliv pronajímatele, a že výše bezdůvodného obohacení odpovídá obvyklým nákladům, které by musel nájemce v daném místě a čase na dosažení stejného plnění vynaložit[7].

Mgr. Jan Tejkal

Mgr. Jiří Dostál

Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.

Mezníkova 273/13
616 00 Brno – Žabovřesky

Tel.: +420 541 211 528
Fax: +420 541 210 951
e-mail: recepce@akfiala.cz

---
[1] Srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2008, sp. zn. 30 Cdo 199/2007.
[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2000, sp. zn. 29 Cdo 200/2000.
[3] Otázka případného regresu pronajímatele vůči nájemci z důvodu způsobení škody by mohla být předmětem dalšího samostatného článku, neboť by bylo možno diskutovat přinejmenším o tom, zda pronajímateli nějaká škoda vznikla, došlo-li objektivně ke zhodnocení jeho nemovitosti apod.
[4] Srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. 32 Odo 871/2004, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2008, sp. zn. 32 Odo 1754/2006.
[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2000, sp. zn. 29 Cdo 697/99.
[6] Srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 805/2001,rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2004, sp. zn. 32 Odo 574/2003, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 1. 2008, sp. zn. 30 Cdo 199/2007.
[7] Rozbor vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem v souvislosti s případným souhlasem či nesouhlasem pronajímatele s provedením úprav nemovitosti nebyl zamýšleným předmětem článku,

proto byl ponechán stranou.

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

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání