

10. 8. 2021

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

Kdo se bezdůvodně obohacuje při neoprávněném užívání nemovitosti

Pokud někdo neoprávněně, tedy zejména bez nájemní či jiné smlouvy nebo na základě neplatné smlouvy, užívá cizí nemovitost, bezdůvodně se obohacuje na úkor jejího vlastníka, a toto bezdůvodné obohacení musí jejímu vlastníku vydat. Jak je tomu ovšem v případě, že osoba neoprávněně umožní užívání nemovitosti jiného další osobě například na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy?

Podle § 2991 odst. 2 (nového) občanského zákoníku se bezdůvodně obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám. Pokud někdo užívá cizí nemovitost bez nájemní smlouvy nebo jiného právního důvodu, jde ve smyslu tohoto ustanovení o **protiprávní užívání cizí hodnoty**.

O bezdůvodné obohacení samozřejmě šlo i podle starého občanského zákoníku, jehož § 451 sice tuto skutkovou podstatu (protiprávní užívání cizí hodnoty) výslovně neupravoval, neoprávněné užívání nemovitosti jiného však bylo ve smyslu tohoto ustanovení plněním bez právního důvodu. Kromě podřazení tohoto jednání pod jinou skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení se tedy s novou právní úpravou nic nezměnilo.

Jak ovšem připomněl Nejvyšší soud v nedávném rozsudku ve věci spis. zn. 28 Cdo 493/2021 ze dne 12. dubna 2021, tento závěr (o absenci změn oproti předchozí úpravě) neplatí pro odpověď na otázku, kdo se bezdůvodně obohacuje a musí toho obohacení vydat v případě, že někdo neoprávněně přenechá cizí nemovitost k užívání další osobě, typicky s ní uzavře nájemní smlouvu. Při aplikaci starého občanského zákoníku se i podle Nejvyššího soudu na úkor vlastníka nemovitosti obohacovala nikoli tato další osoba, tedy její faktický či konečný uživatel, ale ten, kdo jí nemovitost k užívání neoprávněně přenechal. Jinými slovy, pokud například někdo neoprávněně pronajal cizí nemovitost třetí osobě, bezdůvodně se obohacoval tento neoprávněný pronajímatel.

Nový občanský zákoník však přinesl změnu v podobě § 2994, podle něhož dal-li někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo požívateli právo na náhradu, tedy na vydání bezdůvodného obohacení. Výše uvedený závěr, že bezdůvodně se obohacuje a bezdůvodné obohacení musí vydat ten, kdo jinému neoprávněně přenechává k užívání cizí nemovitost, se tedy uplatní jen v případě, že tato další osoba byla v dobré víře, že dotčený je oprávněn jí nemovitost k užívání přenechat. Pokud tato další osoba, které je nemovitost neoprávněně přenechávána k užívání, v dobré víře není, **může vlastník věci vydání bezdůvodného obohacení požadovat po ní**.

Posuzování dobré víry samozřejmě závisí vždy na konkrétních okolnostech každého případu. Nikdo jinému „nevidí do hlavy“, takže na dobrou víru lze usuzovat jen z nějakých vnějších okolností. Nicméně v dnešní době, kdy se každý může v online aplikaci nahlížení do katastru přesvědčit, kdo je vlastníkem určité nemovitosti a tato možnost je obecně známá, bude dobrá víra neoprávněného konečného uživatele nemovitosti, že mu ji přenechal její vlastník, shledána zřejmě jen výjimečně. Osoba neoprávněně přenechávající cizí nemovitost jinému však může vystupovat jako její nájemce s tím, že ji další osobě přenechává do podnájem apod. Dokonce může být v dobré víře, že nájemcem je a je oprávněna nemovitost další osobě k užívání přenechat, pokud například s vlastníkem uzavřela nájemní smlouvu, která je ovšem neplatná. Neoprávněně uzavřená nájemní či podnájemní smlouva

dokonce není podle § 1760 občanského zákoníku bez dalšího neplatná pouze z důvodu, že pronajímatel nebyl vlastníkem (v případě podnájmu nájemcem) nemovitosti.

Pokud konečný uživatel nemovitosti v dobré víře nebyl, může se vlastník nemovitosti domáhat vydání bezdůvodného obohacení po něm. Nikoli namísto toho, kdo konečnému uživateli nemovitost k užívání neoprávněně přenechal, ale vedle něj. Jinými slovy, vlastník se může domáhat vydání bezdůvodného obohacení jak po tom, kdo jeho nemovitost neoprávněně přenechal k užívání další osobě, tak po této další osobě. Pouze toto bezdůvodné obohacení nesmí získat dvakrát (od každého z povinných), čímž by se sám obohatil. O částku, kterou získá od jednoho z nich, se proto snižuje i částka, kterou může získat od druhého.

Určení výše bezdůvodného obohacení se odvíjí od toho, v čem bezdůvodné obohacení spočívá. Tím, že někdo neoprávněně užívá cizí nemovitost, včetně jejího přenechání k užívání další osobě, ušetří částku, kterou by jinak musel vynaložit na získání práva k užívání nemovitosti, typicky v podobě nájmu. Bezdůvodné obohacení odpovídá částce, kterou takto ušetřil, tedy obvyklému nájemnému nemovitosti.

Tento postup se použije bez ohledu například na to, jakou částku konečný uživatel zaplatil osobě, která mu cizí nemovitost neoprávněně pronajala či jinak přenechala. V případě, že konečný uživatel v nemovitosti vykonával podnikatelskou činnost, je rovněž nerozhodné, zda a jakých z této činnosti dosáhl příjmů nebo zisku. Bezdůvodné obohacení bude odpovídat obvyklému nájemnému.



Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal

Advokátní kancelář / Attorneys At Law

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

Fax: + 420 296 368 351

e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)