14. 9. 2020

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

Okamžik vzniku nároku na vyrovnání technického zhodnocení pronajaté věci provedeného nájemcem se souhlasem pronajímatele

Ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění stanoví: "Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení."

Z uvedeného vyplývá, že samotný nárok nájemce na poskytnutí protihodnoty za provedení takové změny pronajaté věci, která vedla ke zvýšení její hodnoty (zde budeme zjednodušeně hovořit jenom o "technickém zhodnocení"), vzniká teprve při skončení nájmu. To potvrzuje i judikatura, viz např. usnesení Krajského soudu v Brně sp. zn. 26 INS 7570/2016, v němž bylo konstatováno: "*Jestliže smlouva nestanoví jinak, vzniká oprávnění požadovat náhradu nákladů teprve po skončení nájmu; skončením nájmu pohledávka teprve vzniká*." Uvedené rozhodnutí se sice týkalo výkladu ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb. ve vztahu k otázce nároku na náhradu nákladů vynaložených na provedení změny pronajaté věci, okamžik vzniku toho kterého nároku (ať už by sa jednalo o nárok na náhradu vynaložených nákladů, nebo o nárok na poskytnutí protihodnoty toho o co se provedenou změnou zvýšila hodnota pronajaté věci) byl daným ustanovením "starého" občanského zákoníku upraven stejně. Výše citované ustanovení § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. je obdobou ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., a tudíž lze závěry citovaného judikátu vztáhnout i na režim nového občanského zákoníku.

Nejasnosti však může vyvolávat aplikace výše uvedeného pravidla v situaci (která se v praxi objevuje), kdy nájemní smlouva k okamžiku provádění technického zhodnocení (se souhlasem pronajímatele) obsahuje ustanovení, které se odchyluje od podpůrné úpravy zákona v tom směru, že nepřiznává nájemci nárok na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení pronajaté věci a teprve až po provedení technického zhodnocení pronajaté věci se strany dohodnou na změně nájemní smlouvy tak, že původní smluvní ustanovení vylučující podpůrnou úpravu zákona v dané otázce zruší. Otázkou především je, zda bude v takové situaci pro účely posouzení existence nároku na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení pronajaté věci rozhodující znění nájemní smlouvy k okamžiku provedení technického zhodnocení, nebo znění nájemní smlouvy k okamžiku ukončení trvání nájemní smlouvy.

Podle názoru autora by v takové situaci mělo být rozhodující znění smlouvy k okamžiku ukončení trvání nájemního vztahu, a to právě z důvodu toho, že podle podpůrné úpravy zákona daný nárok k okamžiku ukončení nájemního vztahu teprve vzniká. To, kdy bylo technické zhodnocení provedeno, je v tomto směru irelevantní a irelevantním by tak mělo být (pokud se smluvní strany nedohodnou výslovně jinak) i znění nájemní smlouvy k okamžiku provádění technického zhodnocení.

Autorovi je ovšem známo i soudní rozhodnutí, v němž soud danou otázku posoudil obráceně, když

konstatoval, že nárok nájemce na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení nemohl k okamžiku ukončení nájmu vůbec vzniknout, neboť v době, kdy došlo k technickému zhodnocení na předmětu nájmu, byly poměry mezi smluvními stranami nastaveny tak, že úpravy předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele hradí nájemce ze svého, bez nároku na jejich úhradu při skončení nájmu, ani na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení. To, že smluvní strany po provedení technického zhodnocení celé dané ustanovení ze smlouvy vypustily, nemohlo podle soudu vést bez dalšího k tomu, že by mohl nájemci k okamžiku ukončení trvání nájmu vzniknout nárok na poskytnutí protihodnoty za technické zhodnocení provedené před danou změnou smlouvy.

Vzhledem k výše uvedenému lze proto doporučit, aby smluvní strany v případech, kdy zamýšlejí provést takovou změnu smlouvy, jaká byla popisována výše, v příslušném dodatku výslovně upravily, zda se bude pravidlo přiznávající nájemci při skončení nájmu nárok na poskytnutí protihodnoty za provedené technické zhodnocení vztahovat i na technické zhodnocení provedené před změnou smlouvy, či nikoli.

Mgr. Daniel Jankanič,
advokát

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

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

Další články:

- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?