14. 8. 2019

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

Placení nájemného po změně vlastníka předmětu nájmu a případné bezdůvodné obohacení původního vlastníka

Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019, odpovídá na otázky spojené s placením nájemného při změně v osobě vlastníka předmětu nájmu, tedy pronajímatele, když v této situaci může dojít ke komplikacím v právních vztazích mezi převodcem předmětu nájmu, jeho nabyvatelem a nájemcem.

Byť právní úprava nového občanského zákoníku (o. z.) účinná od 1. 1. 2014 na rozdíl od předchozí právní úpravy (obč. zák.) již neobsahuje výslovné ustanovení o tom, že nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána (viz ust. § 680 odst. 2 obč. zák.), jehož interpretací Nejvyšší soud dospěl k závěru, že nájemce, jemuž nebyla změna vlastnictví oznámena původním vlastníkem nebo prokázána nabyvatelem, se (do doby, než se tak stane) nemůže zprostit svých závazků vůči dřívějšímu vlastníkovi a je povinen mu platit i nájemné, jest v zájmu právní ochrany nájemce, jenž přechod práv a povinností z nájemní smlouvy na nového pronajímatele nemohl nikterak ovlivnit a nemusel se o něm ani dozvědět, i v zájmu zachování právní kontinuity a jistoty v právních vztazích mezi převodcem předmětu nájmu, jeho nabyvatelem a nájemcem očividně na místě setrvat i v nových právních poměrech na výše uvedených judikaturních závěrech. Vždyť právní stav, v němž by plnění poskytnuté v dobré víře nájemcem původnímu vlastníkovi coby nájemné bylo právně kvalifikováno jako bezdůvodné obohacení a vůči nájemci by se duplicitně mohl domáhat úhrady dlužného nájemného nabyvatel předmětu nájmu jakožto nový pronajímatel (nehledě na eventuální možnost použití sankčních opatření ze strany nového pronajímatele spojených s prodlením nájemce s úhradou nájemného), by zcela jistě neodpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností mezi účastníky soukromoprávních vztahů, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019.

Skutkový základ sporného případu

V projednávaném případě byla rozsudkem odvolacího soudu zamítnuta žaloba (nového vlastníka pronajatých nemovitostí proti původnímu vlastníku pronajatých nemovitostí) o zaplacení 123 250 Kč s příslušenstvím. Odvolací soud vyšel ze zjištění, že na základě kupní smlouvy uzavřené dne 19. 10. 2016 žalobkyně od žalované s účinky vkladu vlastnického práva ke dni 21. 10. 2016 nabyla nemovitosti. Smlouvami sjednanými žalovanou za trvání jejího vlastnického práva byly pronajaty třetím osobám na dobu do 31. 12. 2016. Nájemci přitom dojednané nájemné platili žalované i poté, co již došlo k převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na žalobkyni. Na základě takto zjištěného skutkového stavu odvolací soud (správně) dospěl k závěru, že po nabytí vlastnického práva k předmětu nájmu přešla práva a povinnosti pronajímatele plynoucí z uzavřených nájemních smluv na kupující žalobkyni (ust. § 2221 o. z.). Přijímala-li přitom za dobu po převodu vlastnického práva nájemné i nadále prodávající žalovaná, bezdůvodně se tím obohacovala na úkor nájemců a nikoliv na úkor kupující žalobkyně, jíž zůstávalo zachováno právo domáhat se po nájemcích úhrady dlužného nájemného (což už byl závěr nesprávný). Z uvedeného důvodu odvolací soud žalobě o vydání bezdůvodného obohacení ve výši 123 250 Kč spočívajícího v nájemném vyplaceném za

prosinec 2016 nájemci žalované nevyhověl.

Bezdůvodně se původní vlastník obohacuje nikoliv na úkor nájemců, ale nového vlastníka

Právní závěr odvolacího soudu, dle něhož plnění, které nájemci poskytli žalované na úhradu nájemného za dobu po převodu vlastnického práva k předmětu nájmu na žalobkyni, jest bez dalšího (bez ohledu na to, zda a kdy byla změna vlastnictví nájemcům oznámena žalovanou či prokázána žalobkyní) považovat za plnění poskytnuté bez právního důvodu, zakládající vznik bezdůvodného obohacení žalované na úkor nájemců, odmítl Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019, jako zjevně nesprávný.

Závěr – výklad Nejvyššího soudu

Povinnost nájemce hradit nájemné nabyvateli vlastnického práva k předmětu nájmu nastupuje i podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 až v okamžiku, kdy mu změnu vlastnictví oznámí původní vlastník nebo kdy mu ji prokáže nabyvatel. Plnění poskytnuté nájemcem před tímto okamžikem k rukám původního vlastníka nelze považovat za majetkový přesun uskutečněný bez právního důvodu, úhradou nájemného (za dobu po přechodu vlastnictví) k rukám původního vlastníka předmětu nájmu dojde – není-li zde jiného ujednání mezi převodcem a nabyvatelem – k bezdůvodnému obohacení původního vlastníka (plněním bez právního důvodu) na úkor nabyvatele předmětu nájmu, jemuž takové nájemné od nabytí vlastnictví po právu náleží, vyložil Nejvyšší soud
ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 270/2019, ze dne 2. 4. 2019.

Terezie Nývltová Vojáčková

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

Další články:

- Ban, omezení zpeněžení či zablokování účtu? Jaká máte práva vůči platformě? Ochrana streamerů a dalších tvůrců ve světle DSA
- Povaha sjezdů
- Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?
- Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby
- Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě
- Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie
- Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?
- AML rizika u luxusních nákupů
- Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady
- Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní