28. 3. 2024

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

Stanovení výše bezdůvodného obohacení po zániku nájemního vztahu pro užívání nemovitosti

Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem většinou zanikne jejich dohodou, v rámci které smluvní strany vypořádají své závazky včetně výše zbývající částky nájemného ke dni zániku nájmu. Co když ale nájemní vztah zanikne jednostranným právním jednáním v podobě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu chabé platební morálky nájemce a ten se odmítá vystěhovat a zároveň neplatí nájemné?

V takovém případě pronajímatel zvolí řešení v podobě žaloby na vyklizení prostor s následným výkonem rozhodnutí. Tento proces však trvá měsíce, někdy dokonce až roky. Vzhledem k tomu, že smluvní podklad pro výši úplaty za užívání nemovitosti již neexistuje, vyvstává otázka, jaká částka bezdůvodného obohacení za tuto dobu pronajímateli ze strany nepoctivého uživatele jeho nemovitosti náleží, když vydání předmětu obohacení než v penězích v této situaci není dobře možné.

Nejsou žádné pochyby, že nastíněnou situaci je nutné posuzovat jako bezdůvodné obohacení, kdy se neoprávněný uživatel nemovitosti na úkor jejího vlastníka obohacuje tím, že bez jakéhokoliv protiplnění danou věc užívá, a zároveň právní důvod, tedy nájemní vztah, již odpadl, případně nikdy řádně nevznikl. Vlastník nemovitosti pak vystupuje v pozici ochuzeného, neboť jsou jeho majetkové hodnoty po zániku nájemní smlouvy tehdejším nájemcem v pozici obohaceného využívány bez jakékoliv úplaty, ačkoliv by jinak pronajímatel mohl dát své prostory k pronájmu jinému, řádně platícímu nájemci.

Judikatura byla po celou dobu ustálena na názoru, že v takovém případě se peněžitá náhrada za užívání nemovitosti bez právního důvodu poměřuje (zpravidla) obvyklou výší nájemného vynakládaného za užívání stejné nebo obdobné nemovitosti v daném místě, čase a za srovnatelných podmínek (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, dále např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2008, sp. zn. 30 Cdo 5484/2007, ze dne 2. 9. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2777/2009, nebo ze dne 14. 4. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2063/2009). Za účelem zjištění této „obvyklé“ ceny musí soud zadat vypracování znaleckého posudku.

Občanský zákoník z roku 2012 však vnesl do této problematiky nové ustanovení. Dle jeho § 2999 odst. 2 platí, že pokud ochuzený plnil za úplatu, poskytne se náhrada ve výši této úplaty. V praxi to tedy znamená, že jestliže ochuzený pronajímatel poskytoval při existenci nájemní smlouvy nemovitost k pronájmu za určitou cenu, pak se při následném odpadnutí tohoto právního důvodu určí výše bezdůvodného obohacení na základě ceny sjednané touto nájemní smlouvou.

Důvodová zpráva k začlenění tohoto ustanovení do civilního práva zmiňuje, že jestliže bylo plněno za úplatu, ať již podle neplatné smlouvy, anebo v rámci závazku, který byl následně zrušen, není následně rozumný důvod, aby ochuzený požadoval náhradu obvyklé ceny, a proto se navrhuje přiznat mu náhradu ve výši ceny ujednané smlouvou, která byla následně zrušena. Dle druhé věty zmíněného ustanovení výše uvedená norma neplatí, má-li úplata charakter důvodu neplatnosti smlouvy nebo důvodu pro zrušení závazku, anebo byla-li částka úplaty takovým důvodem podstatně

ovlivněna.

Ačkoliv je toto ustanovení civilního práva účinné od 1. 1. 2014, české soudy při řešení nastíněné situace stále odkazují na ustálenou judikaturu z doby, kdy občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nebyl na světě a české právo žádné obdobné ustanovení neobsahovalo.

Poukazujeme přitom například na nedávné usnesení Ústavního soudu z 15. 3. 2022, I. ÚS 530/22. Ze skutkového základu vyplývalo, že na základě dohody ze dne 22. 10. 2014 byl odpůrce oprávněn využívat pozemky za úplatu 50 000,- Kč za sezonu pro účely provozování lyžařské sjezdovky. Po zániku závazku z dohody navrhovatel odpůrce vyzval k vyklizení pozemku, který jej přesto dál užíval a zaplatil navrhovateli za jeho užívání pouze částku ve výši 4 031,- Kč za sezonu. Navrhovatel se proto žalobou domáhal po odpůrci zaplacení částky 91 938,- Kč jako vydání bezdůvodného obohacení za užívání uvedeného pozemku bez právního důvodu ve formě a výši odpovídající nedoplatku za dvě platby „nájemného“ podle uvedené smlouvy ponížené o skutečně uhrazené platby ve výši 8 062,- Kč.

Prvostupňový soud žalobu zamítl s odůvodněním, že odpůrce sice užíval pozemek neoprávněně, avšak skutečně hrazené platby ve výši 4 031,- Kč za jedno nájemní období považoval za přiměřené, vyšel přitom ze znaleckého posudku, dle kterého je taková cena nájemného v daném místě a čase a za srovnatelných podmínek obvyklá.

Následné odvolání navrhovatele krajský soud zamítl s odůvodněním, že předmětný znalecký posudek výši obvyklé ceny určil správně a nebylo proto nezbytné zohlednit dosavadní (smluvní) výši ceny za užívání věci. K dovolání navrhovatele Nejvyšší soud konstatoval a shodně jako krajský soud zopakoval, že výše peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení byla určena s přihlédnutím k obvyklé výši ceny vynakládané za užívání stejné nebo obdobné věci v daném místě, čase a za srovnatelných podmínek, a dovolání odmítl.

Ústavní soud ve svém usnesení podanou ústavní stížnost navrhovatele odmítl. Usnesení odůvodnil způsobem, že soudy dostály svým požadavkům, když mimo jiné výši bezdůvodného obohacení odvodily od částek vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání takové věci, zpravidla právě formou nájmu.

Závěr

Ustanovení § 2999 odst. 2 občanského zákoníku má původ v návrhu evropského občanského zákoníku[1], a přestože v českém právu platí již více jak 12 let, soudy se k jeho užívání ne vždy uchýlily a setrvávají na dosavadní judikatorní praxi, dle které se výše bezdůvodného obohacení za užívání nemovitostí při existenci neplatné nájemní smlouvy určí na základě ceny obvyklé v daném místě a čase a za srovnatelných podmínek, ačkoliv následně zrušená smlouva obsahovala konsensus smluvních stran o hodnotě plnění. S tímto postupem české justice nesouzním, neboť smyslem začlenění tohoto ustanovení do českého civilního práva mělo dle mého názoru být zjednodušení důkazní situace, urychlení řízení a rovněž jeho hospodárnost. Pokud totiž vezmeme v úvahu, že obvyklá cena za užívání nemovitosti se stanovuje výlučně znaleckým posudkem, znamená to nejen pro soudy, ale především pro účastníky řízení vysoké náklady za zpracování takového znaleckého posudku, ale mnohdy i měsíce čekání na jeho vyhotovení. Každý takový jednotlivý znalecký posudek navíc nezaručuje, že v něm stanovená cena obvyklá je jediná správná varianta, což účastníci následně sporují a ve výsledku to vede akorát k vyhotovení dalších, tentokrát revizních posudků, a podávání opravných prostředků, čímž se délka předmětného soudního řízení o určení výše bezdůvodného obohacení za užívání věci prodlužuje až na roky.

Ignorance ustanovení § 2999 odst. 2 občanského zákoníku ze strany českých soudů je možná dána existencí ustanovení § 2999 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého není-li vydání předmětu

bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny. Druhý odstavec předmětného ustanovení je však dle mého nutné chápat za *lex specialis* k odstavci prvnímu, je-li tu tedy existence závazkového vztahu s dohodnutou hodnotou plnění, pak při zániku takového závazku je nutné vyjít z takto ujednané hodnoty, a nikoliv z ceny obvyklé, která má své opodstatnění pouze v případech, kdy dohoda smluvních stran o výši úplaty nikdy ujednána nebyla a zároveň úplata ani nikdy nebyla poskytována. Ustanovení § 2999 odst. 2 občanského zákoníku je nutné aplikovat i v situacích, kdy právní důvod plnění sice nikdy neexistoval, avšak obohacený uživatel věci za její užívání po nějakou dobu úplatu poskytoval.

Mgr. Denisa Mokřížová,
advokátka

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

---

[1] Čl. VII.-5:102 odst. 3 DCFR (Draft Common Frame of Reference).

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

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe