15. 4. 2025

ID: 119424

Bezdůvodné obohacení

Jestliže podnájemce (coby disponent) následně tuto cizí věc (předmět užívání), aniž by mu k takovému nakládání s ní svědčilo oprávnění, přenechá k užívání třetí osobě, odpovídá i za toto jednání podnájemce pronajímateli (též) nájemce sám (nájemce odpovídá též za řádný výkon podnájmu, je-li sjednán). Proto nájemci § 2994 o. z. právo na vydání bezdůvodného obohacení vůči takovému neoprávněnému uživateli nezakládá. Užívání věci třetí osobou na základě přenechání tohoto užívání neoprávněným disponentem je tak činěno „především“ na úkor vlastníka věci, neboť je to jeho věc, jež takto je neoprávněně užívána.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3353/2024-263 ze dne 25.2.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně EUKA s.r.o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. V.H., advokátem se sídlem v J., proti žalovaným 1) DOCKLAND Consulting, s.r.o., se sídlem v P., 2) V. S., a 3) I. V. S., o 3 630 503,52 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 28 C 371/2021, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. 7. 2024, č. j. 19 Co 126/2024-241, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala, aby žalovaným byla uložena povinnost zaplatit jí společně a nerozdílně částku 3 630 503,52 Kč s příslušenstvím (v podobě úroku z prodlení) za užívání jednotek č. 22/85 a č. 22/86 nacházejících se v budově č. p. XY na pozemcích parcela č. XY, XY, XY, XY a XY, katastrální území XY, obec XY, spolu s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, zapsaných na LV č. XY pro katastrální území XY a obec XY (dále jen „předmětné jednotky“). Z uplatněné částky požadovala částku 1 381 810,03 Kč s příslušenstvím z titulu podnájemného za období od června 2019 do prosince 2019 a nákladů na služby spojené s užíváním předmětných jednotek za období od dubna 2019 do února 2020, a částku 2 248 693,49 Kč s příslušenstvím z titulu náhrady za užívání předmětných jednotek žalovanými po skončení podnájemní smlouvy, v rozsahu podnájemného za rok 2020 a vynaložených nákladů na služby spojené s užíváním jednotek za období od března 2020 do listopadu 2020.

2. Obvodní soud pro Prahu 6 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 18. 1. 2024, č. j. 28 C 371/2021-193, uložil žalované 1) povinnost zaplatit žalobkyni částku 1 381 810,03 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení a částku 2 248 693,49 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I), zamítl žalobu, aby byla žalovaným 2) a 3) uložena povinnost zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně se žalovanou 1) částku 1 381 810,03 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení a částku 2 248 693,48 Kč (správně 2 248 693,49 Kč) s tam specifikovaným úrokem z prodlení (výrok II), a rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků (výroky III, IV a V).

3. Na základě odvolání žalobkyně a žalovaných 2) a 3) Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 24. 7. 2024, č. j. 19 Co 126/2024-241, rozsudek soudu prvního stupně v

zamítavém výroku II co do částky 1 381 810,03 Kč s příslušenstvím potvrdil a co do částky 2 248 693,48 Kč (správně 2 248 693,49 Kč) s příslušenstvím, jakož i v závislých nákladových výrocích IV a V, zrušil a v tomto rozsahu mu věc vrátil k dalšímu řízení.

4. Vyšel shodně se soudem prvního stupně ze zjištění, že žalobkyně je nájemkyní předmětných jednotek na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor, již uzavřela se společností Seisin, a. s., jako pronajímatelkou a tehdejší vlastnicí jednotek (dále též jen „vlastnice“), na dobu neurčitou dne 31. 12. 2011. Na základě zmíněné smlouvy byla žalobkyně oprávněna dát předmět nájmu do podnájmu. Dne 31. 12. 2016 žalobkyně uzavřela se žalovanou 1) smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání, jejímž předmětem byly předmětné jednotky, a to na dobu neurčitou, za (ve smlouvě deklarovaným) účelem podnikání. Žalovaná 1) potvrdila převzetí předmětu podnájmu. Podnájemní vztah skončil ke dni 30. 6. 2020. Po celé rozhodné období předmětné jednotky fakticky užívali žalovaní 2) a 3) s dětmi pro účely svého bydlení. Žalobkyně vyzvala žalované k vyklizení jednotek. Ti však výzvě nevyhověli a dále jednotky užívali a spotřebovávali služby až do listopadu 2020.

5. Po právní stránce se odvolací soud ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, podle něhož žalovaní 2) a 3) nejsou pasivně věcně legitimováni, jde-li o nárok na zaplacení podnájemného a nákladů na služby za dobu trvání podnájemního vztahu v celkové výši 1 381 810,03 Kč. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 837/2019, dovodil, že jestliže žalobkyně dala předmětné jednotky do podnájmu žalované 1), nesvědčilo jí právo je užívat, a tudíž na její straně nemohlo dojít ani k žádnému ochuzení, užívali-li jednotky namísto žalované 1) žalovaní 2) a 3). Případné obohacení tedy mohlo žalovaným 2) a 3) vzniknout na úkor žalované 1), a nikoliv na úkor žalobkyně. Naproti tomu nepřisvědčil právnímu názoru soudu prvního stupně o neoprávněnosti žalobou uplatněných nároků vůči žalovaným 2) a 3), pokud jde o úhradu za užívání předmětných jednotek po skončení podnájemního vztahu. Uvedl, že v tomto období se žalovaní 2) a 3) nemohli obohatit na úkor žalované 1), jelikož jí užívací právo již nesvědčilo, ani na úkor vlastnice, která rovněž nebyla oprávněna jednotky užívat, neboť je pronajala žalobkyni. Žalovaní 2) a 3) se tudíž užíváním předmětných jednotek po skončení podnájmu mohli obohatit právě na úkor žalobkyně. Za této situace je přitom zapotřebí zabývat se naplněním podmínek vymezených v § 2994 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), což ovšem soud prvního stupně – veden nesprávným právním názorem – neučinil. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku II ohledně částky 1 381 810,03 Kč s příslušenstvím potvrdil a ohledně částky 2 248 693,48 Kč (správně 2 248 693,49 Kč) s příslušenstvím, spolu se závislými nákladovými výroky IV a V, zrušil a v tomto rozsahu mu věc vrátil k dalšímu řízení.

6. Proti rozsudku odvolacího soudu, a to v rozsahu jeho potvrzujícího výroku, podala žalobkyně (dále též jen „dovolatelka“) dovolání. Dovozuje jeho přípustnost podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), s tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, jež v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Namítá nesprávnost závěru odvolacího soudu při výkladu § 2994 o. z. o vyloučení jejího nároku na bezdůvodné obohacení vůči žalovaným 2) a 3) coby neoprávněným uživatelům předmětných jednotek, bylo-li jim toto užívání založeno (předmětné jednotky do užívání přenechány) žalovanou 1) a probíhalo v době trvání podnájemního poměru (užívacího vztahu) mezi ní a touto žalovanou. Zpochybňuje tedy správnost právního závěru, že „jestliže žalobkyně dala předmětné jednotky do podnájmu žalované 1), nesvědčilo jí právo je užívat, a tudíž na její straně nemohlo dojít ani k žádnému ochuzení, užívali-li jednotky namísto žalované 1) žalovaní 2) a 3)“. Užívací právo neoprávněného disponenta k věci a případná existence smlouvy toto užívací právo zakládající nemá vliv na existenci nároku z bezdůvodného obohacení vůči faktickému uživateli dle § 2994 o. z. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 837/2019, na danou věc nedopadá, neboť neřeší situaci neoprávněného přenechání věci k užívání; aktivně legitimovaným (ochuzeným)

je přitom i dle něj nájemce věci; v daném případě je takovým nájemcem žalobkyně. Ustanovení § 2994 o. z. rozšiřuje základní skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání cizí hodnoty dle § 2991 odst. 2 o. z.; umožňuje ochuzenému požadovat vydání bezdůvodného obohacení (vedle neoprávněného disponenta) též po konečném uživateli. Odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1028/2018, a rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2021, sp. zn. 28 Cdo 493/2021, a ze dne 24. 10. 2023, sp. zn. 28 Cdo 1687/2023. Jedinou limitací je, aby se ochuzenému nedostalo „dvojího prospěchu". Existence podnájemního vztahu (či jiného užívacího vztahu) mezi žalobkyní a žalovanou 1) na tyto závěry vliv nemá; rozhodné je, že žalovaná 1) nebyla oprávněná přenechat užívání předmětu podnájmu jiným osobám, tedy ani žalovaným 2) a 3). Obdobně to, s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1519/2021, platí též pro situaci neoprávněného přenechání užívání věci ve spoluvlastnictví jejím spoluvlastníkem. Odvolací soud dospěl „k absurdnímu závěru, kdy podle něj platná podnájemní smlouva vylučuje uplatnění nároku z bezdůvodného obohacení vůči faktickému konečnému uživateli, zatímco při neplatnosti podnájemní smlouvy by takový nárok dán byl". Jelikož žalovaná 1) nebyla dle podnájemní smlouvy oprávněna přenechat předmětné jednotky do užívání žalovaným 2) a 3) a ti to věděli, nebyli tudíž v dobré víře, jsou podmínky aplikace § 2994 o. z. v dané věci splněny. Žalobkyni svědčí několik nároků, jež mohou obstát vedle sebe, včetně uvedeného nároku vůči žalovaným 2) a 3) dle § 2994 o. z. Navrhuje proto zrušení rozsudku odvolacího soudu a rozsudku soudu prvního stupně v dovoláním napadeném rozsahu a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

7. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

8. Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu zásadně vázán uplatněnými dovolacími důvody (srov. § 242 odst. 3 o.s.ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání přípustnosti dovolání dle § 237 o. s. ř. může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

9. Napadený rozsudek odvolacího soudu závisí mimo jiné (je založen) na hmotněprávní otázce (vytčené dovolatelkou), zda ustanovení § 2994 o. z. zakládá aktivní legitimaci též jiné osobě, nežli vlastníku či spoluvlastníku věci neoprávněně přenechané k užívání či požívání, vůči takovému uživateli či poživateli; zda takovou osobou může být též nájemce věci za situace, kdy v rámci trvání jím uzavřeného podnájemního vztahu byla takto podnajatá věc podnájemcem neoprávněně přenechána k užívání třetí osobě.

10. Protože tato otázka dosud nebyla dovolacím soudem vyřešena, je dovolání přípustné; není však z posléze uvedených důvodů opodstatněné.

11. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud podle § 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř. přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existenci takových vad dovolací soud neshledal; dovolatelkou nejsou ani namítány.

12. Podle § 2991 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odstavec 1). Bezdůvodně se 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 (odstavec 2).

13. Podle § 2994 o. z. dal-li někdo neoprávněně věc k užívání nebo požívání jinému, aniž ten byl v dobré víře, má vlastník nebo spoluvlastník věci vůči uživateli nebo poživateli právo na náhradu.

14. Jak bylo dovozeno např. v rozsudku Nevyššího soudu ze dne 24. 10. 2023, sp. zn. 28 Cdo 1687/2023 (jenž též zmiňuje v dovolání žalobkyně), jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení dle § 2991 odst. 2 o. z. je i stav, kdy je cizí nemovitá věc užívána subjektem odlišným od jeho vlastníka bez nájemní smlouvy či jiného obdobného titulu. Prospěch v takové situaci vzniká tomu, kdo uživatelská oprávnění realizuje, aniž by za to čehokoliv hradil, a jehož majetkový stav se tudíž nezmenšil, ačkoli by se tak za obvyklých okolností stalo (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1519/2021). Jde o skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení dle § 2991 odst. 2 o. z. v podobě protiprávního užití cizí hodnoty. Vlastník (spoluvlastník) věci v takovém případě může požadovat vydání bezdůvodného obohacení také po třetí osobě, nebyla-li v dobré víře (viz též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2021, sp. zn. 28 Cdo 493/2021, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 8/2022).

15. Ustanovení § 2994 o. z. (se zřetelem na jeho smysl a jím sledovaný účel) nutno vztáhnout jak na případy, v nichž oprávnění nakládat s cizí věcí disponentovi již v době přenechání nesvědčilo, tak i na situace, v nichž právo přenechat věc jinému disponent v době nakládání měl, avšak toto právo posléze zaniklo, přičemž disponentem založený titul, na základě něhož faktický uživatel s věcí hospodařil, současně pozbyl účinků (typicky skončení podnájemního vztahu při zániku nájmu). Podstatné je, že se užívání věci faktickým uživatelem odvíjí od souhlasu disponenta; je-li uživatel v dobré víře ohledně trvající existence dispozičního práva na straně subjektu, jenž mu dal věc do užívání, nemá vlastník věci vůči uživateli právo na náhradu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2290/2021).

16. Citovaná judikatura Nejvyššího soudu se zabývá situacemi, kdy se vydání takového bezdůvodného obohacení dle § 2994 o. z. domáhal vůči jejímu faktickému uživateli vlastník (spoluvlastník) věci.

17. V poměrech přezkoumávané věci však jde o (tvrzenou) pohledávku na vydání bezdůvodného obohacení, ze skutkové podstaty dle § 2991 odst. 2 o. z. v podobě protiprávního užití cizí hodnoty, uplatněnou vůči jejímu faktickému uživateli, jemuž byla věc (odlišným) disponentem předána, nikoliv ze strany vlastníka věci (či jejího spoluvlastníka; dále souhrnně jen „vlastník“), ale jejího nájemce, za období, v němž nájemní poměr mezi vlastníkem a tímto nájemcem trval a kdy disponentem byl podnájemce (za trvání podnájemního vztahu). Jinými slovy, jedná se o otázku aktivní (věcné) legitimace takového nájemce v popsané situaci.

18. Z důvodové zprávy k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (konsolidované znění) ze dne 3. 2. 2012 (dále též jen „důvodová zpráva“), se k výkladu ustanovení § 2994 o. z. podává, že „navržené ustanovení konkretizuje základní skutkovou podstatu, že obohacení nabyté bez spravedlivého důvodu musí být vydáno ochuzenému. Výslovná úprava se však jeví jako potřebná. Sleduje se jí překonání vývoje dosavadní judikatury (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 33 Odo 369/2004), podle kterého nemá většinový spoluvlastník právo na náhradu proti nájemci, kterému dal věc do nájmu neoprávněně menšinový spoluvlastník, a to ani když nájemce nebyl v dobré víře. Ochrana uživatele nebo poživatele cizí věci má rozumný důvod, byl-li v dobré víře, že má k užívání nebo požívání řádný titul. V takovém případě dává jeho ochrana proti třetí osobě v úpravě bezdůvodného obohacení smysl, i když je touto třetí osobou vlastník nebo spoluvlastník. Není-li však uživatel či poživatel v dobré víře, ztrácí jeho ochrana odůvodnění. Dosavadní pojetí, že i v takovém případě se dotčený vlastník nebo spoluvlastník může domáhat plnění jen proti tomu, kdo věc neoprávněně dal jinému k užívání nebo požívání, a že jen ten se proti neoprávněnému uživateli či poživateli může domáhat, aby mu obohacení vydal, komplikuje právní styk a zeslabuje ochranu vlastnického práva.“

19. Ustanovení § 2994 o. z. (v souladu s vůlí zákonodárce obsaženou v důvodové zprávě) rozšiřuje ochranu vlastníka (či spoluvlastníka) věci, s níž bylo neoprávněně disponováno, proti jejímu uživateli,

který při nedostatku dobré víry rovněž (vedle neoprávněného disponenta) odpovídá za vzniklé bezdůvodného obohacení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1519/2021, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 25/2022).

20. Takové rozšíření ochrany dle § 2994 o. z. však ve výše popsané situaci trvajícího podnájmu na nájemce věci nedopadá. Nájemce věci je zde (na základě trvajícího nájemního poměru s vlastníkem) oprávněn věc (dočasně) užívat (srov. § 2201 o. z.); toto své užívací právo „realizuje“ tímto způsobem, že jej – na základě podnájemní smlouvy – přenechá (zřídí) podnájemci (za stanovené podnájemné); pronajímateli přitom za jednání této osoby odpovídá stejně, jako kdyby věc užíval sám (srov. § 2215 a § 2216 o. z.).

21. Z toho se podává, že jestliže podnájemce (coby disponent) následně tuto cizí věc (předmět užívání), aniž by mu k takovému nakládání s ní svědčilo oprávnění, přenechá k užívání třetí osobě, odpovídá i za toto jednání podnájemce pronajímateli (též) nájemce sám. Jinými slovy, nájemce odpovídá též za řádný výkon podnájmu, je-li sjednán (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 4018/2014).

22. Proto nájemci § 2994 o. z. právo na vydání bezdůvodného obohacení vůči takovému neoprávněnému uživateli nezakládá.

23. To odpovídá tomu, že primární je zde postavení (ochrana) pronajímatele, v souladu s primárním charakterem nájemního vztahu a akcesorickou povahou vztahu podnájemního jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání; srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 94/2020).

24. Takový závěr je souladný s tím, že § 2994 o. z. je doplňkem obecné ochrany vlastníka dle § 2991 odst. 1 o. z., rozšiřuje jeho ochranu; jako takové by jeho podmínky ve vztahu k vymezení oprávněných (aktivně věcně legitimovaných) osob (při úvaze o případné aplikovatelnosti též na jiné osoby) měly být vykládány spíše restriktivně. Z důvodové zprávy se v tomto směru podává, že účelem § 2994 o. z. je posílit ochranu vlastnického práva (coby práva věcného; nikoliv práva obligačního).

25. Vlastník je přitom osobou, jež může v mezích právního řádu se svým vlastnictvím nakládat libovolně (srov. § 1012 o. z.), oproti tomu nájemce věci z jednotlivých složek vlastnického práva (věcného práva) „realizuje“ (je na základě nájmu oprávněn vykonávat) toliko jeho složku užívací; k věci má „pouze“ právo obligační.

26. Užívání (exploatace) věci třetí osobou na základě přenechání tohoto užívání neoprávněným disponentem je tak činěno „především“ na úkor vlastníka věci, neboť je to jeho věc, jež takto je neoprávněně užívána.

27. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2020, sp. zn. 26 Cdo 837/2019, na danou věc nedopadá, neboť (oproti předmětné věci) řeší otázku aktivní legitimace nájemce k vydání bezdůvodného obohacení vůči podnájemci, a to po skončení podnájemního vztahu.

28. Ze shora uvedeného se podává, že žalobkyně (coby nájemce) není aktivně (věcně) legitimována domáhat se vydání bezdůvodného obohacení dle § 2994 o. z. vůči faktickým uživatelům věci – předmětných jednotek, jimž bylo podnájemcem (coby neoprávněným disponentem) přenecháno za trvání podnájemního vztahu jejich užívání. Taková věcná legitimace náleží vlastníku věci.

29. Napadený potvrzující výrok rozsudku odvolacího soudu je tak z pohledu uplatněných dovolacích námitek správný (obstojí). Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) dovolatelé použili neopodstatněně.

30. Dovolací soud proto bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) dovolání zamítl podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř., ve spojení s § 243f odst. 4 o. s. ř.

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování