9. 6. 2025

ID: 119653

Bezdůvodné obohacení

Ustanovení § 2295 o. z. se na stanovení výše úhrady za užívání předmětu nájmu po skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou do jeho vyklizení (odevzdání) nájemcem nepoužije. Protože v takovém případě jiné - speciální - ustanovení, z něhož by vyplýval způsob stanovení výše úhrady, občanský zákoník neobsahuje, je třeba výši úhrady stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (§ 2991, 2999 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 105/2025-168 ze dne 1.4.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce Ing. M.F., se sídlem v Ch., insolvenčního správce dlužnice Farma Žabovřesky s.r.o., se sídlem v Ch., proti žalované RANDOM DAY s.r.o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. V.Ž., advokátem se sídlem v P., o 1 139 352 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Nymburce pod sp. zn. 8 C 134/2023, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 29. 8. 2024, č. j. 27 Co 269/2023-120, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 8. 2024, č. j. 27 Co 269/2023-120, a rozsudek Okresního soudu v Nymburce ze dne 17. 8. 2023, č. j. 8 C 134/2023-67, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 24. 1. 2024, č. j. 8 C 134/2023-87, a ze dne 5. 3. 2024, č. j. 8 C 134/2023-88, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Nymburce k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobce (insolvenční správce dlužnice Farma Žabovřesky s.r.o., se sídlem v Chlístově, Žabovřesky 30, IČO 46357645 – dále též jen „dlužnice“) se domáhal zaplacení (původně) částky 1 482 250 Kč s příslušenstvím z titulu tvrzeného bezdůvodného obohacení za užívání areálu závodu dlužnice bez právního důvodu v období od 1. 1. 2020 do 31. 11. 2022. Během jednání dne 10. 8. 2023 vzal žalobu zpět co do částky 342 898 Kč s příslušenstvím (s ohledem na změnu vlastníka bioplynové stanice ke dni 28. 3. 2022). Okresní soud v Nymburce (soud prvního stupně) proto řízení v tomto rozsahu zastavil.

2. Poté soud prvního stupně rozsudkem ze dne 17. 8. 2023, č. j. 8 C 134/2023-67, ve znění usnesení téhož soudu ze dne 24. 1. 2024, č. j. 8 C 134/2023-87, a ze dne 5. 3. 2024, č. j. 8 C 134/2023-88, uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 1 139 352 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I); současně rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků (výrok II) a o povinnosti žalované zaplatit České republice soudní poplatek za žalobu (výrok III).

3. Na základě odvolání žalované Krajský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 29. 8. 2024, č. j. 27 Co 269/2023-120, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení účastníků (výrok II).

4. Odvolací soud vyšel shodně se soudem prvního stupně ze zjištění, že dne 9. 7. 2019 účastníci uzavřeli „Smlouvu o pachtu závodu Farma Žabovřesky s.r.o.“ (ve znění dodatku ze dne 31. 7. 2019; dále též jen „předmětná smlouva“) na dobu určitou do 31. 12. 2019. Na jejím základě přenechal žalobce žalované k dočasnému užívání tam specifikované nemovité věci dlužnice za částku 42 350 Kč měsíčně se splatností vždy do konce předchozího měsíce. Ke dni uzavření předmětné smlouvy měla

dlužnice ukončený provoz, neměla žádné zaměstnance ani majetkové hodnoty kromě nemovitých a movitých věcí. Movité věci, které byly v předmětné smlouvě rovněž uvedeny jako „předmět pachtu“ (měly být součástí „závodu“), žalovaná nikdy neužívala; v areálu dlužnice užívala pouze část ve smlouvě uvedených pozemků a některé z budov, a to za účelem provozování bioplynové stanice, kterou vlastnila, nacházející se v daném areálu, a sice jako skladovací prostory, přístupové cesty a servisní zázemí. Toto její užívání se nezměnilo ani po 31. 12. 2019. Žalobce vyzval žalovanou k ukončení užívání nemovitostí dopisem ze dne 29. 10. 2021, který jí byl doručen dne 9. 11. 2021. Platby za užívání žalovaná řádně hradila do 31. 12. 2019, po tomto datu žalobci nezaplatila ničeho. Část pozemků a některé z budov však žalovaná užívala nejméně do 28. 3. 2022, kdy bioplynovou stanici prodala třetí osobě.

5. Po právní stránce přisvědčil odvolací soud soudu prvního stupně, že předmětná smlouva měla ve skutečnosti povahu smlouvy nájemní. Předmětem smluvního vztahu totiž nebyl závod dlužnice jako věc hromadná či jiná poživatelná věc, nýbrž pouze v předmětné smlouvě výslovně uvedené nemovité věci nacházející se v areálu dlužnice, které byla žalovaná oprávněna užívat v souvislosti se svým podnikáním, provozováním bioplynové stanice v jejím vlastnictví. Poté uvedl, že mezi účastníky bylo „nesporné“, že movité věci, v předmětné smlouvě rovněž vymezené jako předmět nájmu, žalovaná fakticky neužívala ani jejich užívání nepožadovala; k pronájmu těchto věcí tak vůle stran nesměřovala. Předmětem nájmu, „přes jeho zdánlivé širší (slovní) vymezení v samotné smlouvě, byly v souladu s vůlí stran jen ve smlouvě uvedené nemovitosti“. K platnému uzavření předmětné smlouvy (vzniku nájemního poměru) ohledně dotčených nemovitostí došlo, a žalovaná tudíž měla právo tam uvedené nemovitosti užívat. Je přitom nerozhodné, že je užívala v různém rozsahu či zčásti, podstatná je pouze skutečnost, že na základě předmětné smlouvy tuto možnost měla. Ve vztahu k úplatě za užívání uvedl, že nájemné (v předmětné smlouvě označené jako „pachtovné“) bylo sjednáno jako souhrnná, měsíčně pravidelně hrazená částka. Nárok žalobce tedy nezávisel na tom, v jakém rozsahu či které z pronajatých nemovitostí žalovaná ten který měsíc skutečně užívala. Právní posouzení soudu prvního stupně ovšem korigoval v tom směru, že podle jeho názoru je namístě právní vztah účastníků hodnotit jako nájem prostoru sloužícího podnikání. Užívání pronajatých nemovitostí totiž jasně souviselo s podnikáním žalované, tj. s provozováním bioplynové stanice, byť strany tento záměr ve smlouvě výslovně nevymezily. Vysvětlil, že s ohledem na skutečnost, že po skončení nájmu žalobce vyzval žalovanou k ukončení užívání pronajatých nemovitostí až dne 9. 11. 2021, došlo podle § 2311 ve spojení s § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. z.“), k opakované prolongaci předmětné smlouvy, uzavřené na dobu kratší dvou let, až do 4. 12. 2021. Do tohoto data (od počátku rozhodného období 1. 1. 2020) má proto žalobce nárok na úhradu za užívání předmětných nemovitostí z titulu trvajícího nájemního poměru, a poté se tento nárok opírá o § 2311 ve spojení s § 2295 o. z., podle něhož má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li mu nájemce byt v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy tak skutečně učiní. V této souvislosti přičinil, že podle § 2340 o. z. má propachtovatel pro případ, že mu pachtýř při skončení pachtu propachtovanou věc nevrátí, právo na pachtovné, jako by pacht trval, tj. nejen ve výši, ale též při splatnosti podle pachtovní smlouvy. Ve světle tohoto ustanovení vyložil i § 2295 o. z. a uzavřel, že rovněž pronajímatel má za splnění tam uvedených podmínek právo na nájemné ve výši i splatnosti ujednaných v nájemní smlouvě. V obecné rovině lze sice přisvědčit žalované, že nároky z bezdůvodného obohacení se stávají splatnými až na výzvu oprávněné osoby, v daném případě se však nárok žalobce posuzuje podle výše uvedené speciální úpravy, jež má před obecnými ustanoveními o bezdůvodném obohacení podle § 2991 a násl. o. z. přednost. Žalovaná proto i po skončení nájemního vztahu (do konce rozhodného období 28. 3. 2022) byla povinna hradit žalobci, s nímž předmětnou smlouvu uzavřela, „peněžitou náhradu ve výši a se splatností tak, jak bylo nájemné ujednáno“. Pro úplnost pak dodal, že předmětná smlouva splatnost nájemného nevázala na fakturaci ze strany žalobce a žalobci tato povinnost ani z ničeho jiného nevyplývala, což platí též pro jeho nárok na úhradu za užívání pronajatých nemovitostí po skončení nájemního vztahu. Není tudíž pravdou, že žalobce žalované neposkytl potřebnou součinnost

tím, že jí plnění nefakturoval. Konečně shledal nepřípadnou námitku žalované, podle níž vymáhaný dluh přešel na třetí osobu v důsledku převodu bioplynové stanice na tuto třetí osobu. Povinnost k úhradě nájemného totiž nezávisela na trvání vlastnictví žalované k dané bioplynové stanici, strany si přechod případného dluhu z nájemného a z úhrady po skončení nájmu nesjednaly, a rovněž „zákon obdobný důvod pro přechod dluhu nezná“. S přihlédnutím k řečenému proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

6. Proti potvrzujícímu výroku I rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (dále též jen „dovolatelka“) dovolání. Má za to, že dovolání je přípustné podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), z důvodu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu vyjádřené např. v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 4/2019, ze dne 14. 11. 2018, sp. zn. 32 Cdo 5838/2016, ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1784/2010, ze dne 22. 12. 2016, sen. zn. 29 ICdo 77/2014, a v usneseních Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. 25 Cdo 1767/2001, ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2680/2018, a na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

7. Namítá nesprávnost výkladu předmětné smlouvy odvolacím soudem, když dle ní nelze dovodit, že mezi stranami předmětné smlouvy „došlo ke zúžení předmětu nájmu oproti písemně sjednané nájemní smlouvě pouze z toho, že nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy užíval pouze část předmětu nájmu sjednaného v nájemní smlouvě“, ani že „nájemce souhlasil s tím, že částka nájemného uvedená v nájemní smlouvě bude platit též pro takto zúžený předmět nájmu“. Odvolací soud vyložil vůli stran ohledně předmětu užívání - jen na základě skutkového zjištění, že movité věci uvedené v předmětné smlouvě žalovaná neužívala a užívala pouze některé z v ní uvedených nemovitých věcí - tak, že „změnil rozsah“ užívání (došlo ke zúžení předmětu užívání tak, že movité věci předmětem užívání nebyly, a naopak, že předmětem užívání byly i neužívané věci nemovité; ze strany odvolacího soudu to svědčí spíše o libovůli výkladu). Současně dovodil, že výše úplaty zůstane neměnná. Vyšel přitom pouze ze skutkového stavu užívání po uzavření předmětné smlouvy; jen z toho však závěr, jaká byla vůle účastníků při uzavření předmětné smlouvy, učinit nelze. Účastníci přitom ani v následně uzavřeném dodatku smlouvy ze dne 31. 7. 2019 „nijak nereflektovali zúžení“ předmětu užívání; tím dali najevo, že při uzavření předmětné smlouvy měli v úmyslu, aby „předmětem užívání byly všechny věci v ní vyjmenované“. Soudy nevedly dokazování ohledně výkladu vůle účastníků k okamžiku uzavření předmětné smlouvy, ani stran předmětu užívání, ani stran výše úplaty.

8. Nesouhlasí rovněž se závěrem, že ke „konkludentnímu uzavření nové nájemní smlouvy“ dochází též v případě, kdy „nájemce po skončení nájmu prokazatelně užívá pouze část věcí tvořících předmět nájmu“. Tato otázka v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

9. Namítá též nesprávné vyřešení právní otázky, že žalobce má - coby pronajímatel prostor sloužících podnikání – po skončení nájmu právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li mu nájemce předmět nájmu. Ustanovení § 2295 o. z. dle dovolatelky na takový případ použít nelze; § 2311 o. z. se tady neuplatní. Pronajímatel může mít po skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání při jeho dalším užívání právo na bezdůvodné obohacení dle § 2991 a násl. o. z., kdy v takovém případě (oproti závěrům odvolacího soudu) „by se lišila i splatnost takového nároku a s tím související okamžik prodlení“.

10. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že nedošlo k přechodu „dluhu vzniklého užíváním pozemků, které sloužily k řádnému obhospodařování zařízení, které bylo součástí převedeného závodu“. Dle dovolatelky v důsledku převodu bioplynové stanice došlo k přechodu dluhu na nájemném za užívání nemovitých věcí v areálu (užívaných dle předmětné smlouvy), jež byly nutné

pro její obsluhu. Tato otázka dosud v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena.

11. Namítá nesprávné vyřešení právní otázky, že na její prodlení s plněním nemá vliv okolnost, že jí na něj žalobce nevystavil daňový doklad, ačkoliv jsou oba plátci daně z přidané hodnoty. Jde o porušení zákona o dani z přidané hodnoty. Žalobce tím neposkytl dovolatelce nutnou součinnost, a ona proto není v prodlení.

12. Do doby rozhodnutí odvolacího soudu také nebyla otázka (ne)možnosti aplikace ustanovení § 2295 o. z. (za použití § 2311 o. z.) na danou věc pro období po skončení nájemního poměru soudy vůbec avizována, nebyla ani namítána účastníky. Současně bylo odvolacím soudem avizováno, že „došlo postupně ke konkludentnímu uzavření několika nových nájemních smluv k areálu, v návaznosti na což nájemní poměr skončil až dne 4. 12. 2021“, přitom odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu je pro dobu do 4. 12. 2021 založeno na závěru o „konkludentním obnovení nájemní smlouvy“ dle § 2285 o. z., za použití § 2311 o. z. Dovolatelce nebyla dána příležitost se k takto „diametrálně odlišnému právnímu posouzení“ vyjádřit, argumentovat; proto je rozhodnutí odvolacího soudu z těchto důvodů rozhodnutím překvapivým.

13. Navrhuje proto zrušení rozsudků odvolacího soudu a soudu prvního stupně a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

14. Nejvyšší soud jako soud dovolací 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 zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

15. 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.

16. Napadený rozsudek odvolacího soudu závisí mimo jiné (je založen) na hmotněprávních otázkách (vytčených dovolatelkou) výkladu předmětné smlouvy coby právního jednání, při nichž se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, jak je vyloženo níže, a dále možnosti přechodu dluhu za užívání nemovitostí sloužících coby „skladovací prostory, přístupové cesty a servisní zázemí“ k provozu přilehlé bioplynové stanice ve vlastnictví uživatele těchto nemovitostí podle § 2177 o. z. a aplikovatelnosti ustanovení § 2295 o. z. na nájem prostoru sloužícího podnikání, jež dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny. Proto je dovolání přípustné; je též opodstatněné.

17. Z hlediska skutkového bylo v projednávané věci soudy zjištěno (správnost skutkových zjištění není namítána a dovolacímu přezkumu nepodléhá), že předmětná smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2019. Movité věci, které byly v předmětné smlouvě rovněž uvedeny jako předmět užívání, žalovaná nikdy neužívala; v areálu dlužnice užívala pouze část ve smlouvě uvedených pozemků a některé z budov, a to za účelem provozování bioplynové stanice nacházející se v daném areálu, kterou vlastnila, a to jako skladovací prostory, přístupové cesty a servisní zázemí. Toto její užívání se nezměnilo ani po 31. 12. 2019, část pozemků a některé z budov žalovaná užívala nejméně do 28. 3. 2022, kdy bioplynovou stanici prodala třetí osobě. Za užívání žalovaná hradila do 31. 12. 2019 úplatu dle předmětné smlouvy, od 1. 1. 2020 již nehradila ničeho.

18. Podle § 555 odst. 1 o. z. právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.

19. Podle § 556 o. z. co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se

projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen (odst. 1). Při výkladu projevu vůle se přihlédne k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají (odst. 2).

20. Jak bylo vysvětleno v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, uveřejněném pod č. 4/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, výkladu podléhá zásadně každé právní jednání, bez ohledu na to, zda se navenek jeví jako jednoznačné (jasné). Je tomu tak již proto, že sám závěr o jednoznačnosti (jasnosti) určitého právního jednání je výsledkem jeho výkladu. Ustanovení § 555 odst. 1 o. z. formuluje východisko výkladu jakéhokoliv právního jednání; podstatný je jeho obsah, nikoliv např. jeho označení či pojmenování. Základní (prvotní) pravidlo výkladu adresovaných právních jednání (jímž je předmětná smlouva) formuluje § 556 odst. 1 věta prvá o. z. Soud nejprve zkoumá (zjišťuje), jaká byla skutečná vůle (úmysl) jednajícího, a to při zohlednění všech v úvahu přicházejících (zjištěných) okolností. Skutečnou vůli (úmysl) jednajícího je přitom třeba posuzovat k okamžiku, kdy projev vůle učinil (kdy se stal perfektním). Ochrana dobré víry adresáta právního jednání vyžaduje (§ 556 odst. 1 věta první o. z. tak výslovně stanoví), aby soud právní jednání vyložil jen podle takového úmyslu jednajícího, který byl anebo musel být adresátovi znám. Při zjišťování úmyslu jednajícího tudíž soud přihlíží toliko k těm okolnostem, které mohl vnímat i adresát právního jednání. Pro výklad právního jednání je proto určující skutečná vůle (úmysl) jednajícího (která byla anebo musela být známa adresátovi), již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (např. objektivním významem užitých slov). Teprve tehdy, nelze-li zjistit skutečnou vůli (úmysl) jednajícího, postupuje soud podle pravidla vyjádřeného v § 556 odst. 1 větě druhé o. z. Ustanovení § 556 odst. 2 o. z. uvádí demonstrativní výčet okolností, k nimž soud při výkladu právního jednání přihlíží.

21. Řečené platí jak pro vícestranná, tak i pro jednostranná adresovaná právní jednání.

22. Předmětná smlouva je adresovaným (dvoustranným) právním jednáním.

23. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že při výkladu uvedeného právního jednání měl odvolací soud nejprve zkoumat skutečnou vůli (společný úmysl) jednajících, a to z pohledu (poctivého) adresáta takového projevu vůle a k okamžiku, kdy projev vůle učinil (kdy se stal perfektním).

24. Těmto požadavkům, však odvolací soud nedostál. Svůj závěr ohledně movitých věcí, že „vůle stran zjevně k pronájmu těchto věcí, byť byly ve smlouvě zmíněny, nesměřovala“, a současně (oproti tomu), že předmětem užívání dle předmětné smlouvy „přes jeho zdánlivě širší (slovní) vymezení v samotné smlouvě, byly v souladu s vůlí stran jen ve smlouvě uvedené nemovitosti úpadce“ (a to všechny), vybudoval na prostém východisku (zjištění), že movité věci uvedené v předmětné smlouvě žalovaná fakticky neužívala a ani jejich užívání nikdy nepožadovala a že nemovité věci oproti tomu žalovaná „minimálně zčásti při výkonu její podnikatelské činnosti také užívala“. Z této úvahy není zřejmé, proč předmětem užívání (za něž má být hrazena jedna celková úplata) nejsou, oproti jazykovému vyjádření v předmětné smlouvě, movité věci, ale (naopak) všechny uvedené nemovitosti, byť soudy nebylo zjištěno, že by všechny měly být užívány a že by se též užívání některých z nich žalovaná domáhala. Skutkový závěr, na němž odvolací soud toto své právní posouzení vybudoval, není dostatečný. Odvolací soud nezjišťoval společný úmysl smluvních stran. Při jím provedeném výkladu smlouvy nezohlednil náležitě ani zjištěné skutečnosti, zejména nepřihlédl k dodatku smlouvy ze dne 31. 7. 2019, jenž nutno vykládat podle stejných výkladových pravidel a v němž smluvní strany změnily výši nájemného, ale deklarovaný předmět nájmu nikoli (a nevysvětlil tudíž, jaký vliv na obsah smlouvy tento dodatek měl). Závěr odvolacího soudu o rozsahu předmětu užívání a rozsahu úplaty sjednaných předmětnou smlouvou je proto přinejmenším předčasný.

25. Není rovněž bez dalšího správný závěr, že „námitky žalované, že měl soud brát při svém rozhodování v potaz, že faktický rozsah užívání předmětu nájmu byl jiný, než jak byl tento předmět vymezen ve smlouvě“, jsou „bezpředmětné a neopodstatněné“ z hlediska povinnosti žalované hradit sjednanou výši úplaty - nájemné. Odvolací soud si nevyjasnil, co touto obranou žalovaná v řízení sleduje; jaký vliv může případně mít na právní posouzení věci. Zda jde o poukaz žalované, že v důsledku jiného (sjednaného) rozsahu užívání předmětu nájmu byla (ve skutečnosti) sjednána i jiná výše úplaty (přestože žalovaná plnila úplatu uvedenou v předmětné smlouvě), či zda touto námitkou žalovaná poukazuje na vadné plnění smlouvy [s případným dopadem do rozsahu povinnosti nájemce platit nájemné, když otázka řádného předání (celého) předmětu nájmu pronajímatelem nájemci dle § 2205 a § 2206 o. z. je otázkou řádného či vadného plnění smlouvy].

26. Teprve poté, co odvolací soud provede (dle výše uvedených hledisek) výklad předmětné smlouvy, bude možno postavit najisto její obsah (předmět užívání i výši sjednané úplaty za ně) a posoudit, zda žalovaná podle ní užívala „celý“ předmět nájmu nebo jeho část. V této souvislosti lze v obecné rovině dodat, že nájem prostor sloužících podnikání uzavřený na dobu určitou se obnovuje za podmínek stanovených v § 2285 o. z., za použití § 2311 o. z. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3821/2017); předpokladem mj. je pokračující užívání předmětu nájmu (byť s případnými pokračujícími vadami ohledně sjednaného rozsahu) a též že strany neujednaly jinak. I v tomto směru je třeba podat výklad předmětné smlouvy, ohledně jejího ujednání, že „po dohodě obou smluvních stran ji lze ukončit dříve nebo prodloužit“. Ani z tohoto pohledu se odvolací soud věcí nezabýval a smluvní ujednání nevykládal; jeho právní posouzení věci je neúplné.

27. Za předpokladu, že po provedení výkladu předmětné smlouvy dospěje odvolací soud ke stejnému závěru o její právní povaze, bude dále vycházet z toho, že jestliže na danou věc pro období po skončení nájmu (do odevzdání předmětu nájmu) obdobně aplikoval, při použití § 2311 o. z., ustanovení § 2295 o. z. a uzavřel, že „žalovaná i po skončení nájemního vztahu byla povinna hradit žalobci, s nímž danou smlouvu uzavřela, peněžitou náhradu ve výši a se splatností tak, jak bylo nájemné ujednáno“, není toto jeho právní posouzení správné.

28. Ustanovení § 2295 o. z. normuje – v rámci Pododdílu 2 „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“, při skončení tohoto nájmu, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

29. Podle § 2311 o. z. ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně (na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou). Z uvedeného ustanovení však obdobné použití § 2295 o. z. na daný případ vyplynout nemůže především proto, že ustanovení § 2295 o. z. je použitelné na nájmy bytu na dobu určitou i neurčitou, nikoliv jen na nájmy na dobu určitou, jak předpokládá § 2311 o. z. (srov. obdobný závěr pro neaplikovatelnost § 2286 odst. 2 o. z. vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021). Jinými slovy, pouze ta ustanovení, která se vztahují výlučně a specificky na skončení nájmu bytu na dobu určitou, jsou obdobně aplikovatelná i na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou. Smyslem ustanovení § 2311 o. z. současně nemá být zvýšená ochrana nájemce, jak je tomu u některých ustanovení o nájmu bytu.

30. Ustanovení § 2295 o. z. je přitom projevem ochrany nájmu bytu (či domu); z důvodu „právní jistoty“, až do odevzdání bytu po skončení nájmu, „ponechává“ rozsah úplaty za takové jeho užívání bez právního důvodu roven poslední výši ujednaného (stanoveného) nájemného. Obdobně to výslovně stanoví § 2340 o. z. pro pacht, nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli; potřebu nastolení této „právní jistoty“ odůvodňuje hospodářská funkce pachtu (užívání a požívání předmětu pachtu vlastní pílí a úsilím pachtýře k dosažení výnosu).

31. V případě nájmu prostor sloužících podnikání se však předpokládá, že s těmito prostory disponují podnikatelé, tj. subjekty, které by měly být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější (profesionály), a kterým proto zákon zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů nepřiznává (srov. opět rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 188/2021). Pro to svědčí též obsah důvodové zprávy k občanskému zákoníku (konsolidované znění) ze dne 3. 2. 2012, z níž se k výkladu ustanovení § 2295 o. z. podává, že citované ustanovení má „napomoci vyloučit pochybnosti o povaze užívání bytu“.

32. Z řečeného vyplývá, že se § 2295 o. z. na stanovení výše úhrady za užívání předmětu nájmu po skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou do jeho vyklizení (odevzdání) nájemcem nepoužije. Protože v takovém případě jiné - speciální - ustanovení, z něhož by vyplýval způsob stanovení výše úhrady, občanský zákoník neobsahuje, je třeba výši úhrady stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (§ 2991, 2999 o. z.).

33. Protože obohacený samozřejmě není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva užívání cizí věci vrátit, je povinen nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou. Výše peněžité náhrady vychází z finančního ocenění prospěchu, který účastníku užíváním věci vznikl (§ 2999 odst. 1 o. z.). Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; tato náhrada se tak poměřuje s obvyklou hladinou nájemného (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, publikovaný pod č. 53/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Výše plnění za užívání cizí věci bez právního důvodu se přitom odvozuje od prospěchu získaného obohaceným, který je povinen vydat vše (nikoliv více), co sám získal, tedy prospěch, o nějž na úkor ochuzeného buď zvýšil svůj majetkový stav, anebo o nějž se jeho majetkový stav nezmenšil, ač by se tak za běžných okolností stalo (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3735/2022).

34. K právnímu posouzení dovolací otázky možnosti přechodu dluhu za užívání nemovitostí sloužících coby „skladovací prostory, přístupové cesty a servisní zázemí“ k provozu přilehlé bioplynové stanice ve vlastnictví uživatele těchto nemovitostí (v souvislosti s převodem bioplynové stanice žalovanou) odvolacím soudem, jenž při jejím řešení dospěl k závěru, že „povinnost k úhradě nájemného nezávisela na trvání vlastnictví žalované k bioplynové stanici, strany si přechod případného dluhu z nájemného a z úhrady po skončení nájmu nesjednaly, a rovněž zákon obdobný důvod pro přechod dluhu nezná“, je namístě uvést následující:

35. Jak vysvětlil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 6. 2022, sen. zn. 29 ICdo 92/2020, obchodní závod dle § 502 o. z. je zvláštní případ věci hromadné a jakožto organizovaný soubor jmění zahrnuje zásadně veškerý majetek a dluhy, které mají souvislost s provozováním podnikání. Představuje funkční celek a považuje se za jeden předmět nesoucí společné označení. Je-li závod rozhodnutím podnikatele z jeho vůle vytvořen, je dána vyvratitelná domněnka, že jej tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu (§ 502 věta druhá o. z.). Závod mohou tvořit hmotné i nehmotné věci (včetně pohledávek), osobní složky podnikání i jiné majetkové hodnoty (např. know-how). Obsah závodu se může měnit (a zpravidla i mění) v čase; jestliže závodu přibudou nové složky nebo naopak některé složky zmizí (aniž by byla porušena vlastnost závodu coby funkčního celku a organizovaného souboru), podstata závodu jako věci hromadné se nemění. Proto také v případě koupě obchodního závodu nabyvatel nabývá vlastnické právo k závodu jako celku a není nutné na něj převádět jednotlivé složky závodu samostatně. Převod obchodního závodu uno actu je speciálním právním titulem pro převod jednotlivostí uvnitř závodu; převod celku zde převod jednotlivostí subsumuje, a proto již není potřeba dalších převodních titulů (či modů), ledaže zákon stanoví jinak. Právy, na která se prodej závodu (podniku) vztahuje, jsou též pohledávky, které jsou ke dni účinnosti smlouvy o prodeji závodu (podniku) jeho součástí; pohledávky, které při prodeji závodu (podniku) či jeho části přecházejí na kupujícího, tedy ve smlouvě identifikovány být nemusí. Původní vlastník závodu

pohledávku převodem závodu „nepřevádí“; ta coby pohledávka (věc), která k závodu „náleží“ na nabyvatele závodu „přechází“. Proto se koupí obchodního závodu kupující stává věřitelem (všech) pohledávek, které k závodu náleží (§ 2177 odst. 1 o. z.). Tyto závěry se použijí obdobně (s ohledem na § 2183 o. z.) i na převod části závodu tvořící samostatnou organizační složku.

36. Obdobné závěry se uplatní i ohledně přechodu dluhů, které k závodu náleží a o jejichž existenci kupující věděl nebo ji alespoň musel rozumně předpokládat (srov. § 2177 odst. 1 o. z.). Takové dluhy smlouvou o koupi závodu dle § 2175 a násl. o. z. přechází na kupujícího, i když v ní nejsou identifikovány. Ke stejným závěrům dospěla za předchozí právní úpravy i soudní praxe při výkladu smlouvy o prodeji podniku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 35 Odo 653/2004, uveřejněný pod č. 84/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

37. Za dluhy, které k závodu náleží lze považovat ty, jejichž vznik je vyvolán provozem závodu a úzce souvisí s náklady, jež je třeba vynaložit na zajištění jeho provozu a jeho rozvoj (srov. obdobně v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2005, sp. zn. 29 Odo 691/2003, uveřejněný pod č. 34/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Jde zde o úzkou věcnou a časovou souvislost dluhů s provozem závodu, jejich vztah k tomuto provozu.

38. Podle skutkových zjištění odvolacího soudu (soudu prvního stupně) žalovaná pronajaté nemovitosti užívala za účelem provozování bioplynové stanice jako „skladovací prostory, přístupové cesty a servisní zázemí“. Náklady na užívání těchto nemovitostí tudíž bylo třeba vynaložit na zajištění provozu bioplynové stanice (bez zajištění přístupu a servisního zázemí by její provoz nebyl možný); dluhy, které za užívání nemovitostí vznikly, tak věcně i časově souvisí s jejím provozem. Není přitom právně podstatné, zda vznikly z (nájemní) smlouvy či z bezdůvodného obohacení. Zjistil-li odvolací soud (soud prvního stupně), že žalovaná bioplynovou stanici prodala třetí osobě, měl věc posoudit též z pohledu § 2177 o. z. a zabývat se zejména tím, zda bioplynová stanice je závodem či jeho částí tvořící samostatnou organizační složku (§ 2183 o. z.), zda kupující o dluzích, které jsou předmětem řízení, věděl nebo jejich existenci alespoň musel rozumně předpokládat, zda žalobce udělil souhlas k převzetí dluhů kupujícím. Neučinil-li tak, je jeho právní posouzení neúplné, a tudíž nesprávné.

39. Dovolatelka formuluje také otázku, zda na její prodlení s plněním nemá vliv okolnost, že jí na něj žalobce nevystavil daňový doklad, ačkoliv jsou oba plátci daně z přidané hodnoty, a její argumentace směřuje k tomu, zda nevystavení takového dokladu (faktury) podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon č. 235/2004 Sb.“), nepředstavuje neposkytnutí součinnosti věřitele dle § 1975 o. z. Podle ustálené soudní praxe vždy půjde o posouzení toho, zda určitá součinnost věřitele je objektivně nutná k tomu, aby dlužník mohl plnit svůj závazek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2023, sp. zn. 23 Cdo 577/2022). Tak tomu však v daném případě nebylo, neboť podle skutkových zjištění odvolacího soudu byla v předmětné smlouvě splatnost úplaty za užívání stanovena „vždy do konce předchozího měsíce“. Jde tak o případ, kdy je čas plnění přesně ujednán nebo jinak stanoven dle § 1958 odst. 1 o. z. V takovém případě daňový doklad (faktura) nemá povahu vyzvání věřitele k plnění dle § 1958 odst. 2 o. z., ale stanoví „pouze“ (v oblasti práva veřejného; srov. § 1 odst. 1 věta druhá o. z.) den uskutečnění zdanitelného plnění, významný pro povinnost plátce daně z přidané hodnoty přiznat tuto daň (§ 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2614/2019). Proto se v této otázce odvolací soud od ustálené rozhodovací praxe neodchýlil a pro její řešení není dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné.

40. Ze shora uvedeného se podává, že výrok I rozsudku odvolacího soudu není z pohledu uplatněných dovolacích námitek správný (neobstojí). Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) dovolatelka použila opodstatněně.

41. Namítanou překvapivostí rozsudku odvolacího soudu není třeba se zabývat, neboť již v důsledku

způsobu rozhodnutí o dovolání dovolacím soudem je dovolatelce umožněno její právní argumentaci v řízení uplatnit.

42. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu [§ 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř.], napadený rozsudek odvolacího soudu bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), včetně závislého výroku II o náhradě nákladů řízení [§ 242 odst. 2 písm. a) o. s. ř.], zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř., ve spojení s § 243f odst. 4 o. s. ř.). Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí též pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)