

25. 4. 2001

ID: 6276

Finanční ocenění prospěchu nájemce

Finanční ocenění prospěchu nájemce, který užíval pronajatou věc na základě neplatné nájemní smlouvy, bude odpovídat částkám, vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; tato náhrada se poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.

Finanční ocenění prospěchu nájemce, který užíval pronajatou věc na základě neplatné nájemní smlouvy, bude odpovídat částkám, vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; tato náhrada se poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.8.2000, sp.zn.26 Cdo 84/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zaplacení částky 43.246.-Kč, vedené u Okresního soudu v Klatovech pod sp.zn. 6 C 258/96, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 19. října 1998, č.j. 15 Co 554/98-131, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Klatovech rozsudkem ze dne 29.5.1998, č.j. 6 C 258/96-111, ve znění opravného usnesení ze dne 21.8.1998, č.j. 6 C 258/96-126a (poté, co jeho v pořadí první zamítavý rozsudek ze dne 30.5.1997, č.j. 6 C 258/96-46, byl k odvolání žalobce zrušen usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 20.8.1997, č.j. 15 Co 435/97-67), uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 43.246.- Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku; co do zbytku - zaplacení úroku z prodlení, žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení. Shledal žalobu z hlediska ustanovení § 451 a násl. obč.zák. důvodnou, když dovedl, že žalovaný užíval v době od února 1996 do prosince 1996 nemovitost žalobce (dům č.p. 19 v H. - dále "předmětná nemovitost") na základě neplatné nájemní smlouvy, a žalobce se tudíž oprávněně domáhá vydání takto žalovaným získaného bezdůvodného obohacení. Dovedl, že částka, kterou žalovaný poskytoval žalobci za užívání nemovitosti, neodpovídala součtu nájemného za užívání bytových a nebytových prostor, na které by měl žalobce nárok, a že je proto výše požadovaného bezdůvodného obohacení opodstatněná, a to i s přihlédnutím i k tomu, že žalovaný neplatil za užívání nebytových prostor a zahrady.

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 19.10.1998, č.j. 15 Co 554/98-131, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o zaplacení částky 29.419,20 Kč, ve výroku o zaplacení částky 13.826,80 Kč změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně posoudil uplatněný nárok jako nárok z bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 451 a násl. obč.zák.; neztotožnil se však s názorem okresního soudu na výši bezdůvodného obohacení získaného žalovaným. Zaujal názor, že rozsah vydání bezdůvodného obohacení musí být stanoven objektivně, bez ohledu na

sociální poměry obohaceného a na subjektivní požadavky poškozeného, resp. na okolnost, že by poškozený mohl žádat bezdůvodné obohacení i za užívání jiných věcí. Rozsah vydání bezdůvodného obohacení činí podle názoru odvolacího soudu v místě a čase obvyklou úhradu (nájemné) za užívání obdobných objektů. Domáhal-li se tedy žalobce za užívání předmětné nemovitosti částky ve výši 5.823.-Kč měsíčně, bylo na něm, aby prokázal, že požadovaná částka odpovídá nájemnému, jež by mohl za její pronájem získat. I když odvolací soud přisvědčil žalobci, že výši bezdůvodného obohacení za užívání bytových prostor nelze ztotožnit s výší regulovaného nájemného z bytu, považoval za nedůvodný jeho požadavek za zaplacení 600.- Kč za 1 m² ročně z nebytových prostor (garáže a chlívků), když nepředložil žádný důkaz o tom, že by této částce odpovídalo v roce 1996 obvyklé nájemné z nebytových prostor. Pokud jde o výši bezdůvodného obohacení získaného žalovaným dovedil, že je nutno posoudit jej "jako jeden celek, jako to, o čem se nesnížil jeho majetek, ačkoliv bez právního důvodu užíval rodinný domek o 183 m² bytové plochy, dále garáž a chlívek, a částečně i vybavení bytu a čistírnu odpadních vod". Protože výši obvyklé odměny za užívání nemovitostí nebylo možno - při neexistenci trhu s byty a s pronajímáním nemovitostí - objektivně zjistit, odvolací soud určil výši bezdůvodného obohacení získaného žalovaným podle § 136 o.s.ř., opíraje se přitom o zprávu Realitní kanceláře K. (č.l.80 spisu), podle níž by výše nájemného za užívání nemovitosti daného stavebně technického stavu, lokality a situování činila 3.500 až 4.500.-Kč měsíčně. Na základě toho uzavřel, že žalovanému vzniklo bezdůvodné obohacení ve výši 4.500.-Kč měsíčně, což za dobu od 22.2.1996 do 31.12.1996 činilo celkem 29.419,20 Kč; ve zbytku - co do částky 13.826, 80 Kč neshledal žalobu důvodnou.

Proti tomuto rozsudku podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 238 odst. 1 písm. b/ o.s.ř., a v němž uplatnil dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci odvolacím soudem (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.). Namítá, že žalobce neprokázal, v jakém rozsahu se měl žalovaný na jeho úkor obohatit užíváním předmětné nemovitosti. Žaloba měla proto být buď zamítnuta nebo výše úhrady za užívání měla být stanovena podle platného cenového předpisu, konkrétně podle vyhlášky č. [176/1993](#) Sb. (jejího ustanovení § 5), nikoliv úvahou soudu dle § 136 o.s.ř. Uvádí, že "analogicky by rovněž mohlo být užito rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 34/1983, str. 210", kde se uvádí, že při stanovení výše neoprávněného majetkového prospěchu získaného užíváním bytu se vychází z předpisů rozhodných pro výpočet úhrady za užívání bytu. Dovolatel má za to, že mělo být přihlédnuto i k tomu, že žalobce odvezl část vybavení bytu, že mu bránil ve vstupu do předmětné nemovitosti, že si žalovaný opatřil bytovou náhradu sám, jakož i k námitce "rozporu s dobrými mravy" (k majetkovým a rodinným poměrům žalovaného). Navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se svým dovolacím vyjádřením ztotožnil s právním posouzením věci odvolacím soudem a navrhl, aby dovolání žalovaného bylo jako nedůvodné zamítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.). Přípustnost dovolání v dané věci se opírá o ustanovení § 238 odst. 1 písm. b/ o.s.ř., když podle obsahu (§ 42 odst. 1 o.s.ř.) směřuje proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž byl potvrzen v pořadí druhý rozsudek soudu prvního stupně, kterým okresní soud rozhodl jinak, než ve svém v pořadí prvním rozsudku, neboť byl vázán právním názorem odvolacího soudu, vysloveným v jeho shora označeném zrušujícím usnesení.

Nejvyšší soud přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu, jsa přitom vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil (§ 242 odst. 1, odst. 2 věta první o.s.ř.). Vady uvedené v § 237 odst. 1 o.s.ř., ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o.s.ř.), k nimž dovolací soud obligatorně přihlíží (§ 242 odst. 3 věta druhá o.s.ř.), nebyly v dovolání tvrzeny a jejich existence se z obsahu spisu nepodává.

Předmětem dovolacího přezkumu v dané věci tak bylo posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu na otázku výše bezdůvodného obohacení, které měl žalovaný získat na úkor žalobce užíváním předmětné nemovitosti, a to z hlediska námitek uplatněných v dovolání.

Nesprávné právní posouzení věci jako důvod dovolání ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. spočívá v tom, že odvolací soud aplikoval na zjištěný skutkový stav nesprávný právní předpis nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 obč.zák., kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, vymezených v ustanovení § 451 odst. 2 obč.zák. je prospěch získaný plněním z neplatného právního úkonu. Podle § 457 odst. 1 obč.zák. je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

V smyslu ustanovení § 458 odst. 1 obč.zák. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

V případě neplatné nájemní smlouvy spočívá obohacení pronajímatele v obdržení platbách nájemného a obohacení nájemce v tom, že pronajatou věc užíval. Na rozdíl od pronajímatele, který je povinen vrátit inkasované platby nájemného, nájemce není schopen obohacení získané užíváním věci vrátit. Je proto povinen poskytnout za ně peněžitou náhradu. Peněžitá náhrada musí pochopitelně odpovídat peněžitému ocenění získaného obohacení. Pokud její výše není stanovena právním předpisem, určí ji soud podle své úvahy (§ 136 o.s.ř.). Tato úvaha se musí opírat o finanční ocenění prospěchu, který nájemci užíváním věci vznikl. Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám, vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.

Ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, plyne, že žalovaný užíval předmětnou nemovitost, vlastnický náležející žalobci, na základě nájemní smlouvy, uzavřené s jeho právním předchůdcem. Tato smlouva byla později shledána neplatnou a žalovanému byla pravomocným soudním rozhodnutím uložena povinnost předmětnou nemovitost vyklidit. Žalovaný v posuzovaném období užíval celou předmětnou nemovitost, tj. jak byt (jeho příslušenství) v něm se nacházející, tak i nebytové prostory - garáž a chlév.

Z uvedeného vyplývá, že obohacení žalovaného spočívalo v tom, že na základě neplatné smlouvy

užíval předmětnou nemovitost jako celek, a že jeho prospěch spočíval ve výkonu užívacího práva k celé nemovitosti, nikoli pouze k bytu; plnění, které je povinen vydat žalobci, proto musí vycházet z hodnoty nájemného k nemovitosti, tak, jak to odpovídá faktickému výkonu užívacího práva žalovaného.

Názor dovolatele, že při určení výše náhrady za užívání nemovitosti je nutno vycházet z výše nájemného z bytu, stanoveného podle ustanovení § 5 vyhlášky č. [176/1993](#) Sb., není tedy správný. Ostatně podle citovaného předpisu, který upravuje toliko nájemné z bytu, by nebylo možno stanovit hodnotu bezdůvodného obohacení získaného žalovaným užíváním nebytových prostor; pro úplnost lze pak poznamenat, že vyhláška č. [589/1990](#) Sb., o nájemném z nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, byla zrušena vyhláškou č. [187/1995](#) Sb., s účinností k 1.10.1995, takže v posuzovaném období již nájemné z nebytových prostor nepatřilo k regulovaným cenám.

Odvolací soud tedy nepochybil, pokud v dané věci dovedl, že výši bezdůvodného obohacení získaného žalovaným užíváním nemovitosti žalobce ve shora uvedeném rozsahu, je nutno posuzovat jako celek, přičemž je nutno vycházet z úhrady (nájemného) za užívání obdobného objektu obvyklého v daném místě a čase. Protože výše této úhrady (nájemného) nebyla v posuzovaném období regulována právními předpisy, a protože její přesnou výši nebylo možno z objektivních důvodů zjistit, odvolací soud důvodně postupoval podle § 136 o.s.ř., a určil výši nároku žalobce, představujícího jeho nárok na peněžitou náhradu za bezdůvodné obohacení získané žalovaným na jeho úkor podle své úvahy. Jeho závěr o výši nároku žalobce se přitom opírá o důkaz, provedený v řízení (zprávu realitní kanceláře). Odvolací soud též správně dovedl, že při určení výše bezdůvodného obohacení nelze přihlížet k sociálním poměrům obohaceného, neboť pro takovýto postup nelze shledat oporu v ustanovení § 458 obč.zák.; v tomto směru není tedy dovolací námitka "rozporu s dobrými mravy", resp. námitka, že si žalovaný opatřil bytovou náhradu, důvodná.

Z uvedeného je zřejmé, že z hlediska uplatněného dovolacího důvodu je potvrzující úrok rozsudku odvolacího soudu správný; Nejvyšší soud proto dovolání žalovaného jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.).

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

Další články:

- [Náhrada škody](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)