

ID: 117016

Nájem bytu

Při stanovení výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu do jeho vyklizení se nepoužije § 2295 o. z., výši úhrady je třeba stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (§ 2991, 2999 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3735/2022-231 ze dne 20.6.2023)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce R., s. b. d., se sídlem XY, IČO XY, zastoupeného Mgr. J.H., advokátem se sídlem v J., proti žalované T. H., narozené dne XY, bytem XY, zastoupené Mgr. J.V., advokátem se sídlem v J., o 149.145,97 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Jihlavě pod sp. zn. 12 C 163/2019, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky v Jihlavě ze dne 23. 6. 2022, č. j. 72 Co 39/2022-195, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Žalobou došlou soudu dne 12. 6. 2019 se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky 149.145,97 Kč s příslušenstvím představující bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného za prosinec 2017 až únor 2019. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaná byla členkou družstva a nájemkyní bytové jednotky č. 4275/10 v budově č. p. XY, XY a XY na pozemku p. č. XY, zapsané na LV č. XY pro obec a k.ú. XY (dále též jen „Byt“), po vyloučení z družstva a s tím spojeným zánikem jejího členství a nájmu (družstevního) bytu, Byt nevyklidila a užívala ho bez právního důvodu. Poté, co jí skončilo členství v družstvu a nájem Bytu, měla až do vyklizení Bytu platit za jeho užívání úhradu ve výši nájemného obvyklého v daném místě a čase, jehož výše činila minimálně 10.000 Kč.

2. Krajský soud v Brně (odvolací soud) rozsudkem ze dne 23. 6. 2022, č. j. 72 Co 39/2022-195, rozsudek Okresního soudu v Jihlavě (soud prvního stupně) ze dne 30. 11. 2021, č. j. 12 C 163/2019-150, potvrdil (ve správném znění) v části, v níž uložil žalované zaplatit žalobci 73.146 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně od 18. 3. 2019 do zaplacení, (výrok I.), v další části ho ohledně částky 72.744,97 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně od 18. 3. 2019 do zaplacení změnil tak, že žalované uložil zaplatit žalobci i tuto částku (výrok II.) a ohledně zbývajících částky 3.255 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně od 18. 3. 2019 do zaplacení potvrdil výrok soudu prvního stupně o zamítnutí žaloby (výrok III.); dále rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok IV.).

3. Odvolací soud (po doplnění dokazování) mj. zjistil, že žalovaná se dne 5. 3. 2014 stala členkou žalobce (který je stavebním bytovým družstvem, dále též jen „Družstvo“), uzavřela s ním smlouvu o nájmu Bytu, pro neplacení nájemného byla posléze z Družstva vyloučena, členství a nájem Bytu jí zanikl dne 24. 6. 2015, Byt však užívala i nadále, soud prvního stupně jí pak rozsudkem ze dne 19. 11. 2019, č. j. 20 C 457/2018-88, uložil Byt vyklidit. Dále zjistil, že v rozhodném období (12/2017–2/2019) činilo obvyklé nájemné v Bytě více než 10.000 Kč měsíčně (což byla částka, kterou žalobce požadoval za užívání Bytu po žalované). Žalovaná i v tomto období považovala za dostačující úhradu za užívání Bytu ve výši naposledy ujednaného nájemného před skončením nájmu.

4. Přisvědčil žalobci, že žalovaná se ve smyslu § 2991 zákona č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále též jen „o. z.“) obohatila na jeho úkor, neboť v rozhodném období

užívala Byt bez právního důvodu, a že výše bezdůvodného obohacení odpovídá obvyklému nájemnému, tedy nájemnému, kterého by mohl dosáhnout, pokud by jej pronajal nečlenovi družstva. Nesouhlasil s žalovanou, že výše úhrady za užívání Bytu měla být po skončení nájmu stanovena podle § 2295 o. z. ve spojení s § 741 odst. 1 zákona č. [90/2012](#) Sb., o obchodních společnostech a družstvu (zákon o obchodních korporacích), ve znění účinném do 30. 6. 2020 – dále též jen „z. o. k.“, tj. ve výši sjednaného nájemného, měl za to, že toto ustanovení se u družstevních bytů nepoužije. Osoba, která je členem družstva a nájemcem bytu, má nárok, aby jí nájemné bylo stanoveno podle § 744 z. o. k. ve výši odpovídající účelně vynaloženým nákladům bytového družstva vzniklých při správě těchto bytů (včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu) a příspěvkům na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto bytů. Výhody takto stanoveného nájemného (oproti obvyklému nájemnému) svědčí toliko členům družstva (poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4922/2009). Měl také za to, že stanoví-li družstvo výši nájemného postupem podle § 744 z. o. k., nelze dovodit, že by si strany dohodly jeho výši. Není ani důvod, aby osoba, již zanikne členství v družstvu a nájem družstevního bytu, nadále těžila z výhod propojenosti nájmu bytu s majetkovou účastí a členstvím v družstvu (poukázal na nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03). Placením „družstevního“ nájemného by navíc žalovaná získávala výhodu z protiprávního stavu, který sama vyvolala a neměla by motivaci Byt vyklidit.

5. Rozsudek odvolacího soudu (vyjma výroku III., kterým bylo potvrzeno částečné zamítnutí žaloby) napadla žalovaná dovoláním, jeho přípustnost odůvodnila tím, že v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla (jednoznačně) vyřešena otázka, zda po vyloučení z družstva má bývalý člen bytového družstva a nájemce družstevního bytu, který byt nevyklidil a nadále ho užívá, povinnost platit úhradu ve výši sjednaného nájemného ve smyslu § 2295 o. z., nebo bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného ve smyslu § 2991 o. z. Měla za to, že i v případě zániku nájmu družstevního bytu měl být aplikován § 2295 o. z. (§ 741 odst. 1 z. o. k.), nejednalo se o situaci, kdy by Byt užívala od počátku bez právního důvodu. Nejvyšší soud se aplikací § 2295 o. z. zabýval v rozsudku ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018 (uveřejněném pod číslem 33/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, podanou ústavní stížnost odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 31. 10. 2019, sp. zn. II.ÚS 3230/19 – dále též jen „R 33/2020“), aniž by rozlišoval, o jaký druh nájmu bytu se jednalo, z rozhodnutí nevyplývá, že by se jeho závěry nevztahovaly na družstevní byty. I když je výše nájemného u družstevních bytů stanovena specifickým postupem, pořád se jedná o nájemné dohodnuté v nájemní smlouvě, které vychází ze souhlasu obou účastníků smlouvy. Nesouhlasila ani se závěrem odvolacího soudu, že poté, co byla z Družstva vyloučena a skončil jí nájem, ztratil Byt charakter bytu družstevního, navíc ani správnost tohoto závěru nevyklučuje aplikaci § 2295 o. z. Má-li Družstvo zajišťovat bytové potřeby svých členů, v případě uvolnění Bytu by jej mělo přenechat především jinému svému členovi, a to za nájemné stanovené podle 744 z. o. k. (při splnění podmínek ve stanovách má žalobce uzavřít nájemní smlouvu podle pořadí členů v pořadníku), teprve v případě, že by žádný z členů neměl zájem, by ho mohl pronajmout třetí osobě za obvyklé nájemné. Zdůraznila rovněž, že v případě posouzení věci podle § 2991 o. z., měl žalobce prokázat její pasivní věcnou legitimaci, tj. zda, v jakém období a v jakém rozsahu Byt skutečně užívala; tyto skutečnosti však předmětem dokazování nebyly. Navrhla, aby dovolací soud zrušil v napadené části rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil v tomto rozsahu soudu prvního stupně.

6. Žalobce se ve svém vyjádření ztotožnil s rozsudkem odvolacího soudu; měl za to, že ve věci nelze aplikovat § 2295 o. z., neboť pouze člen družstva má právo na to, aby mu bylo stanoveno nájemné postupem podle § 744 z. o. k. Jednání žalované, která (i přes pravomocný rozsudek) odmítá Byt vyklidit a domáhá se, aby platila nájemné nikoliv obvyklé, je navíc zjevným zneužitím práva, které nepožívá právní ochrany (§ 8 o. z.). Navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto, popř. zamítnuto.

7. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 zákona č.

[99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť otázku, zda se § 2295 o. z. o placení úhrady za užívání bytu po skončení nájmu ve výši ujednaného nájemného uplatní i v případě skončení nájmu družstevního bytu, dovolací soud ve svých rozhodnutích doposud výslovně neřešil; není však důvodné.

8. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existenci takových vad dovolatelka nenamítala a nevyplývaly ani z obsahu spisu.

9. Dovolatelka zpochybnila správnost závěru odvolacího soudu (soudu prvního stupně), že užívá-li po vyloučení z (bytového) družstva a skončení nájmu družstevního bytu bývalý nájemce byt i nadále, zaplatí za jeho užívání náhradu ve výši obvyklého nájemného, nikoliv náhradu ve výši (naposledy) sjednaného nájemného podle § 2295 o. z.

10. Podle § 2295 o. z. má pronajímatel 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.

11. Výkladem § 2295 o. z., který upravuje jeden z důsledků prodlení nájemce s odevzdáním bytu, se Nejvyšší soud již zabýval v R 33/2020 a uzavřel, že pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného podle § 2295 o. z., a to až do doby, kdy mu je byt skutečně odevzdán (§ 2292 o. z.), bez ohledu na to, zda a jak ho nájemce užívá. Z odůvodnění tohoto rozsudku je zřejmé, že závěr formuloval a odůvodnil ve věci, v níž se jednalo o (skončený) obecný nájem bytu. Zdůraznil, že jde o nárok, který vychází ze skutečnosti, že nájemce, ačkoliv již nájem skončil, pokračuje v užívání bytu (není přitom významné jakým způsobem), pronajímatel s ním nemůže po tuto dobu disponovat a pronajmout ho jinému nájemci, který by platil nájemné. Úprava v § 2295 o. z. dává pronajímateli právo požadovat po (bývalém) nájemci úhradu za užívání bytu ve výši naposledy sjednaného nebo soudem stanoveného (§ 2249 o. z.) nájemného, ačkoliv již nájem skončil, a to až do doby, kdy mu (bývalý) nájemce byt předá; jde přitom o nárok, který vyplývá přímo ze zákona.

12. Tyto závěry formulované v R 33/2020 pro obecný („komerční“) nájem bytu, se však nemohou prosadit u družstevního nájmu bytu.

13. Pojem družstevní byt je definován v § 729 z. o. k., zákon za družstevní byt považuje byt ve vlastnictví bytového družstva, který současně slouží k uspokojování bytových potřeb členů tohoto bytového družstva; není přitom významné, zda jde o jednotku ve smyslu § 1159 o. z. nebo o byt v budově, která na jednotky rozdělena nebyla. Nájem družstevního bytu je upraven v § 741 až 747 z. o. k., použijí se také ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu (§ 2235 a násl. o. z.) a ujednání stanov družstva (jsou-li v souladu s kogentní úpravou nájmu bytu). Smlouvou o nájmu družstevního bytu se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat svému členovi družstevní byt k dočasnému užívání a člen se jako nájemce zavazuje platit za to družstvu nájemné.

14. Nájemné družstevního bytu je upraveno v § 744 z. o. k. V tomto ustanovení se promítá účel bytového družstva - zajišťování bytových potřeb jeho členů neziskovým způsobem. Obecný princip, že nájemce bytu platí nájemné v ujednané výši a není-li výše ujednána má pronajímatel právo na nájemné ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy (§ 2246 o. z.), je tak tímto ustanovením u

družstevního nájmu modifikován. Je pravidlem, že z nájmu družstevních bytů družstvo nevytváří zisk, člen - nájemce hradí pouze náklady spojené s užíváním bytu, s provozem bytového domu, v němž se byt nachází, případně poskytuje paušální příspěvek na náklady spojené s provozem bytového družstva (srovnej např. ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. Zákon o obchodních korporacích. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1089).

15. U bytových družstev tedy platí neziskový princip placení nákladů za bydlení a placení nájemného jen ve výši účelně vynaložených nákladů je jedním z významných práv člena bytového družstva. Proto se také u družstevních bytů neuplatní úprava zvyšování nájemného stanovená v § 2248-2250 o. z. Naopak úprava výše nájemného stanovená v § 744 z. o. k. se nepoužije, pronajme-li (výjimečně) bytové družstvo byt v domě ve svém vlastnictví osobě, která není jeho členem; v takovém případě totiž nejde o družstevní nájem.

16. Užívá-li bývalý člen družstva a bývalý nájemce (družstevního bytu) byt i po skončení svého členství a s tím souvisejícím skončením nájmu, nemůže mu již náležet dobrodiní v podobě placení úhrady za užívání bytu na neziskovém principu, tedy jen ve výši účelně vynaložených nákladů. To je právem jedině člena bytového družstva a stejně tak se povinnost družstva požadovat za užívání bytu úhradu jen ve výši účelně vynaložených nákladů vztahuje pouze na jeho členy.

17. Nepoužije-li se na stanovení výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu do jeho vyklizení § 2295 o. z. a jiné - speciální - ustanovení, z něhož by vyplýval způsob stanovení výše úhrady, neobsahuje ani občanský zákoník, ani zákon o obchodních korporacích, je třeba výši úhrady stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (§ 2991, 2999 o. z.).

18. Ustálená judikatura Nejvyššího soudu (která s ohledem na obdobné znění § 2991 o. z. vychází z judikatury přijaté při výkladu § 451 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 - viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 12. 2020, sp. zn. 28 Cdo 3105/2020, včetně rozhodnutí v něm citovaných) chápe závazek z bezdůvodného obohacení jako povinnost toho, kdo se obohatil, vydat to, oč se obohatil, a to i při bezdůvodném obohacení, které vzniklo užíváním bytu bez právního důvodu. 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 (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 53/2000, ze dne 29. 3. 2022, sp. zn. 28 Cdo 214/2022).

19. 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 (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 3310/2018).

20. Nesplní-li bývalý člen družstva svou povinnost vyklidit a odevzdat byt poté, co jeho nájem k družstevnímu bytu skončil, a byt užívá i nadále, má povinnost zaplatit družstvu za jeho užívání peněžitou náhradu ve výši nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé - stejně jako by tomu bylo, kdyby takový byt užíval rovněž jako nečlen družstva, ale nikoliv bez právního důvodu, ale jako nájemce. Okolnost, zda by družstvo mohlo tento byt pronajmout třetí osobě (tedy nikoli svému členovi) není za situace, kdy svým užíváním bez právního důvodu brání družstvu v nakládání s tímto bytem, významná. Jak již bylo zdůrazněno výše, pouze člen bytového družstva, který si sám financuje

své bydlení složením členského vkladu, má právo na placení nájemného jen ve výši účelně vynaložených nákladů, toto právo nenáleží osobám, které nejsou členy družstva. A takovou osobou (tedy nečlenem družstva) byla i žalovaná po vyloučení z Družstva.

21. Obstát nemohou ani námitky dovolatelky týkající se její pasivní legitimace. Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích (viz např. rozsudek ze dne 25. 1. 2023, sp. zn. 26 Cdo 2078/2022) formuloval a odůvodnil závěr, že nevyklidí-li nájemce po skončení nájmu předmět nájmu a nepředá ho pronajímateli, není pro vznik jeho povinnosti zaplatit peněžitou náhradu za užívání věci (§ 2991 o. z.) významné (stejně jako po dobu trvání nájmu), zda ho (ne)užívá sám či jeho užívání umožnil třetí osobě.

22. Lze tak uzavřít, že při stanovení výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu do jeho vyklizení se nepoužije § 2295 o. z., výši úhrady je třeba stanovit podle principů bezdůvodného obohacení (§ 2991, 2999 o. z.).

23. Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)