

# Prekluze

Aby mohla začít běžet prekluzivní doba k uplatnění práva na náhradu škody podle § 683 obč. zák., musí být pronajímateli předmět nájmu nabídnut k převzetí. Nepřevzme-li jej s poukazem na jeho poškození (ačkoliv je povinen jej od nájemce převzít), běží prekluzivní doba ode dne, kdy mu ji nájemce takto skutečně nabídl k převzetí. Za den vrácení pronajaté věci se považuje den, kterým nájemce umožní pronajímateli uchopit se její držby, tzn., nabídne-li ji k odevzdání do jeho dispozice, popř. ji zpřístupní tak, aby ji mohl ovládat (užívat) a disponovat s ní, potažmo se seznámit s jejím stavem po skončení nájmu. Ustanovení § 683 obč. zák. nedovoluje pronajímateli odeprít převzetí pronajaté věci a s odmítnutím převzetí nespojuje „odložení“ počátku běhu prekluze.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Cdo 4321/2013, ze dne 30.7.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) E. K., a b) Ing. J. Z., zastoupených Mgr. P.D., advokátem se sídlem v B., proti žalované České republice - Ministerstvu obrany, o náhradu škody, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 10 C 238/2007, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. března 2013, č. j. 14 Co 36/2013-104, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobou ze dne 6. 9. 2007 se žalobci domáhali, aby žalované byla uložena povinnost „uvést pozemky p. č. 417/1 o výměře 9.502 m<sup>2</sup>, p. č. 422 o výměře 3.255 m<sup>2</sup> a p. č. 425 o výměře 8.182 m<sup>2</sup>, vše k. ú. K. okres T. do předešlého stavu, zejména odstranit veškerý stavební a jiný odpad, jámy po odtěžení skládek zasypat a vyrovnat terénní nerovnosti, pozemek zbavit křovinné zeleně a urovnat přehrnutím humózní zeminou ve vrstvě tloušťky 10-15 cm, vše ve lhůtě šesti měsíců od právní moci rozsudku“, dále „zaplatit žalobkyni 6.818,- Kč za každý měsíc užívání pozemku p. č. 425 (...) počínaje 1. 3. 2007 do doby uvedení této nemovitosti do předešlého stavu a ukončení jejího užívání“, a „zaplatit žalobci 14.841,- Kč za každý měsíc užívání pozemků p. č. 417/1 (...) a 422 (...), oba v k. ú. K. (dále též „sporné“ nebo „předmětné nemovitosti“), počínaje 1. 3. 2007 do doby uvedení těchto nemovitostí do předešlého stavu a ukončení jejich užívání.

Obvodní soud pro Prahu 6 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 9. července 2008, č. j. 10 C 238/2007-21, uložil žalované „uvést pozemky č. parc. 417/1 o výměře 9.502 m<sup>2</sup>, pozemek č. parc. 422 o výměře 3.255 m<sup>2</sup> a pozemek č. parc. 425 o výměře 8.182 m<sup>2</sup>, vše k. ú. K. okres T. (dále jen „nemovitosti“ popř. „pozemky“) do předešlého stavu, zejména odstranit veškerý stavební a jiný odpad, jámy po odtěžení skládek zasypat a vyrovnat terénní nerovnosti, pozemek zbavit křovinné zeleně a urovnat přehrnutím humózní zeminou ve vrstvě tloušťky 10-15 cm, vše ve lhůtě šesti měsíců od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala uložení povinnosti žalované platit jí 6.818,- Kč za každý měsíc užívání pozemku p. č. 425 počínaje 1. 3. 2007 do doby uvedení této nemovitosti do předešlého stavu (výrok II.) a jíž se žalobce domáhal uložení povinnosti žalované, platit mu 14.841,- Kč za každý měsíc užívání pozemků p. č. 417/1 a p. č. 422 počínaje 1. 3. 2007 do doby uvedení této nemovitosti do předešlého stavu (výrok III.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok IV.). Vyšel ze zjištění, že žalobci jsou vlastníky nemovitostí, které byly podle výměru Místního národního výboru v Klokotech z 27. 12. 1951 přikázány Československému státu - vojenské správě do povinného pachtu podle zákona č. 55/1947 Sb. k užívání pro veřejné účely. Převzetí předmětných

pozemků do povinného pachtu bylo odůvodněno „naléhavým vyšším zájmem“. Původní vlastníci pozemků – V. a A. Z. je smlouvou ze dne 20. 6. 1968, registrovanou Státním notářstvím v Táboře dne 2. 9. 1969 pod č. reg. I. 611/69, převedli do vlastnictví manželů K. a E. Z. Tito je pronajali smlouvami uzavřenými dne 2. 3. 1995 a 29. 10. 1995 České republice – Ministerstvu obrany. Nemovitosti vedené ve zjednodušené evidenci, které jsou podle katastru nemovitostí nyní částí pozemku parc. č. 696/243, byly pronajaty na dobu neurčitou za dohodnuté roční nájemné, splatné ve čtvrtletních splátkách. Smlouvou ze dne 5. 11. 1998 manželé E. a K. Z. pronajali žalované mimo jiné předmětné pozemky na dobu neurčitou od 14. 7. 1998 za dohodnuté nájemné. Smluvní strany v čl. IV. konstatovaly, že „pronajímateli a nájemci je znám stav pozemků, vybudovaná zařízení a objekty, které byly zhotoveny ke dni vzniku nájemního vztahu podle původních smluv. Nájemce nesmí předmět smlouvy pronajmout nebo s ním podobným způsobem nakládat, pěstovat na pozemcích polní plodiny, kácet a vysazovat trvalé porosty, nebo provádět stavby a zařízení trvalého i dočasného charakteru a provádět terénní úpravy.“ Podle ujednání čl. VI. se touto smlouvou ruší smlouvy o nájmu z 2. 3. 1995, 29. 10. 1995 a 14. 10. 1997. Jelikož manželé E. a K. Z. darovací smlouvou převedli pozemky parc. č. 417/1 a 422, které jsou nadále součástí pozemku parc. č. 696/243, do vlastnictví žalobce, a pozemek parc. č. 425, který je částí pozemku parc. č. 696/243, do vlastnictví žalobkyně, uzavřela žalovaná s těmito novými vlastníky pozemků nové nájemní smlouvy (dne 5. 11. 2001 a dne 8. 11. 2001) na dobu neurčitou od 19. 6. 2001, přičemž byla dohodnuta výše nájemného a jeho splatnost. Žalovaná vzala na vědomí, že bez souhlasu pronajímatelů nebude nakládat s předmětem nájemních smluv a nebude na pozemcích budovat zařízení a provádět terénní úpravy. Dodatky č. 1 ze dne 8. 4. 2002 a ze dne 13. 5. 2002 došlo ke zvýšení nájemného; dodatkem ze dne 15. 12. 2005 účastníci smlouvy vzali na vědomí změnu organizační struktury žalované, takže nájemcem je Česká republika – Ministerstvo obrany se sídlem Tychova 1, Praha, 16000 Praha 6, jejímž jménem jedná Ing. B. Š., ředitel Vojenské ubytovací a stavební správy Pardubice se sídlem Teplého, 1899/c, 563002 Pardubice, na základě pověření ministra obrany č. j. 7022/2004-8764 ze dne 28. 1. 2004 vydaného ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. [219/2000](#) Sb., IČ: 60162694, DIČ: CZ 60162694, adresa pro doručování korespondence: Vojenská ubytovací a stavební správa Pardubice (dále jen „VUSS“), Úsek správy nemovité infrastruktury České Budějovice, Dvořákova 12, 37182 České Budějovice. Podáními ze dne 27. 11. 2006, č. j. 623/2006-1420/ÚSNI a č. j. 624/2006-1420/ÚSNI, vypověděl ředitel VUSS s tříměsíční výpovědní lhůtou obě smlouvy o nájmu sporných pozemků. Za účelem fyzického předání a převzetí pozemků – cvičiště Zahrádka, posádka Tábor, svolal na den 9. 3. 2007 jednání s žalobci. O průběhu předání pozemků parc. č. 417/1 a 422 byl pořízen protokol, v němž je zaznamenáno, že žalobce protokolárně uvedené pozemky nepřevzal, neboť při pochůzce zjistil, že se na nich nachází „těleso“ skládky s různými navezenými odpadovými materiály, zejména panelové bloky a dílce. Požadoval proto odstranění skládek a náhradu za užívání pozemků. Z protokolu o předání a převzetí pozemků ze dne 9. 3. 2007 se podává, že žalobkyně pozemek parc. č. 425 nepřevzala, neboť nesouhlasila s jeho stavem, zejména s navážkami různého materiálu, který pozemek znehodnocuje. Požádala obnovit přístupovou cestu k němu, odstranění navážek a do té doby odpovídající náhradu za jeho užívání. Žalobce v dopise datovaném dnem 9. 3. 2007 a žalobkyně dopisem ze dne 27. 4. 2007 zopakovali stav pozemků, přednesli požadavek na odstranění skládek a na náhradu za užívání pozemků. Soud prvního stupně uzavřel, že po skončení nájemního vztahu žalovaná pozemky nevyklidila a zanechala na nich stavební materiál a jiný odpad, nezbavila je křovinné zeleně, neurovnila je přehrnutím humózní zeminy a nevyrovnila terénní nerovnosti. S odkazem na § 126 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), dovozuje, že žalobci mají právo na ochranu svého vlastnického práva, neboť do něj žalovaná neoprávněně zasahuje tím, že po skončení nájmu neuvedla pozemky do původního stavu. Ve vztahu k požadavku na placení úhrady za užívání pozemků až do okamžiku jejich uvedení do původního stavu považoval žalobu za předčasnou, jelikož „dosud nebylo provedeno uvedení pozemku do předešlého stavu a nelze žalovat vydání bezdůvodného obohacení do budoucna, nevznikl-li žalované dosud majetkový prospěch“. Teprve poté, co žalovaná uvede pozemky do původního stavu, se budou moci žalobci domáhat vydání případného majetkového prospěchu, prokážou-li, že až do doby uvedení

pozemku do původního stavu jej nemohli užívat k účelu, ke kterému byl určen.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 22. března 2013, č. j. 14 Co 36/2013-104, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé tak, že žalobu zamítl (výrok I.); současně rozhodl o nákladech řízení (výroky II. a III.). Vytkl soudu prvního stupně chybnou aplikaci § 126 obč. zák., neboť žalobci svůj nárok odvozují od povinnosti žalované vrátit jim po skončení nájmu jeho předmět ve stavu odpovídajícímu § 682 obč. zák.; žalovaná nepopírá jejich vlastnictví a žalobci nepožadují vyklizení nemovitostí po skončení nájmu. Tuto povinnost se snažila žalovaná splnit, avšak žalobci pozemky odmítli převzít. Odvolací soud zdůraznil, že po skončení nájmu je povinností pronajímatele (rozuměj žalobců) věc od nájemce převzít, a odmítne-li, nastávají důsledky, které předvídá ustanovení § 522 obč. zák., tj. prodlení věřitele. V situaci, kdy je předána najatá věc ve stavu, jenž neodpovídá sjednanému způsobu užívání, nebo stavu, v jakém nájemce věc převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vzniká pronajímateli pouze právo domáhat se náhrady škody podle § 683 obč. zák. Pronajímatel nemá právo domáhat se uvedení předmětu nájmu do původního stavu ani nemůže odmítnout převzetí předmětu nájmu (rozuměj najaté věci). Náhrady škody se tak může pronajímatel domáhat v šestiměsíční prekluzivní lhůtě, která začíná běžet okamžikem vrácení věci; jejím uplynutím právo zaniká (viz R 47/2002 a Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M., a kolektiv, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha, 2009 str. 1945). Odmítli-li žalobci po skončení nájmu dne 9. 3. 2007 pozemky převzít pro jejich poškození, bez ohledu na to je uvedený den nutno považovat za den, kdy došlo ke vrácení věci ve smyslu § 683 odst. 2 obč. zák. Od tohoto okamžiku začala běžet šestiměsíční prekluzivní lhůta, která skončila dne 9. 9. 2007. Se zřetelem k pravidlu zakotvenému v § 122 odst. 2 a 3 obč. zák. poslední den lhůty připadl na pondělí 10. 9. 2007; byla-li žaloba podána u soudu až následujícího dne, tj. 11. 9. 2007, právo žalobců na náhradu škody podle § 683 odst. 2 obč. zák. se prekludovalo (§ 583 odst. 1 obč. zák.).

V dovolání, jehož přípustnost žalobci (dále též „dovolatelé“) spojují se zněním § 237 o. s. ř. odvolacímu soudu vytýkají nesprávné právní posouzení věci. Naplnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 241a odst. 2 o. s. ř.) spatřují v okolnosti, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na řešení právní otázky, která nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, a to, zda šestiměsíční prekluzivní doba k uplatnění práva na náhradu škody na pronajaté věci po skončení nájmu může začít běžet ode dne následujícího po dni, kdy pronajímatelé odmítli najatou věc po skončení nájmu od nájemce převzít pro její poškození, k němuž došlo v průběhu nájmu. Důvod dovolání vymezili tak, že považují za nesprávný právní závěr o počátku běhu prekluzivní doby; prosazují, že nemohla začít běžet, jestliže jim předmět nájmu nebyl vrácen, resp. jestliže ho nájemce odmítl převzít, protože byl poškozen. Mají zato, že prekluzivní doba nezačala běžet po marném pokusu o předání a převzetí dne 9. 3. 2007, ale začne běžet až poté, co jim budou nemovitosti nabídnuty ke vrácení ve stavu, který odpovídá jejich žalobnímu požadavku. Se znalostí blíže citované odborné literatury a závěrů ustálené soudní praxe jsou si vědomi, že povinností pronajímatelů (při skončení nájmu) je věc od nájemce převzít, přičemž při porušení této povinnosti se věřitel dostává podle § 522 obč. zák. do prodlení s následky tam uvedenými, že povinnost převzít věc nastává i tehdy, je-li pronajímatel přesvědčen, že je věc poškozená či nadměrně opotřebovaná (neučiní-li tak, stíhají jej následky prodlení a nese nebezpečí škody na věci), přičemž odmítne-li přijmout řádně nabídnuté plnění, je sice v prodlení, avšak závazek dlužníka nebyl splněn a trvá dál i jeho povinnost splnit dluh. Byl-li předmět nájmu po skončení nájemního vztahu vrácen ve stavu, který neodpovídá požadavku § 682 obč. zák., vzniká pronajímateli pouze právo domáhat se náhrady škody podle § 683 obč. zák., neboť nemá právo na uvedení věci do „stanoveného stavu“ a nemůže z tohoto důvodu odmítnout převzetí předmětu nájmu. K prekluzi nároku podle § 683 odst. 2 obč. zák. tak může dojít jen u nároků na náhradu škody na pronajaté věci (§ 442, § 443 obč. zák.), která byla poškozena nebo opotřebovaná způsobem uvedeným v § 683 odst. 2 obč. zák. Pro počátek běhu prekluzivní doby je rozhodný okamžik vrácení pronajaté věci, tedy okamžik, kdy byla věc pronajímateli skutečně odevzdána. Ze shora uvedených závěrů dovozují, že prodlení věřitele podle § 522 obč. zák., potažmo

situace, kdy se dlužník nedostává do prodlení podle § 520 obč. zák., brání započetí běhu prekluzivní doby podle § 683 odst. 2 obč. zák. Pronajímatel nemůže sice odmítnout převzetí pronajaté věci pro její poškození ve smyslu § 683 odst. 1 obč. zák., avšak stane-li se tak, nastávají důsledky podle § 520 a § 522 obč. zák., ale nenastává „fikce vrácení pronajaté věci“; ke skutečnému vrácení dojde až reálným převzetím věci pronajímatelem a teprve od tohoto okamžiku začíná běžet zákonná prekluzivní doba. Výzvu žalované k převzetí poškozených nemovitostí nepovažují za řádně nabídnuté plnění a mají zato, že ze shora uvedených důvodů nabídnuté plnění (převzetí najatých věcí) oprávněně odmítli. Škoda na pozemcích představuje vadu, která jim znemožňuje „reálně“ se uchopit jejich držby. Jednání, k němuž došlo dne 9. 3. 2007, považují pouze za „počátek vyjednávání podmínek vrácení pronajaté věci“. Odvolacímu soudu vytykají, že jejich nárok, alespoň z části, nepoměroval ustanovením § 667 odst. 2 obč. zák., jelikož zásahy na pozemcích (skládka stavebního odpadu a suti v objemu 2093 m<sup>3</sup>, provedené terénní úpravy) představují změnu pronajaté věci (změna vzhledu, podoby a funkce) provedenou bez jejich souhlasu, mající za následek vznik povinnosti uvést po skončení nájmu věc do původního stavu. Došlo tím totiž k trvalému znehodnocení orné půdy a pozemky nelze v současné době používat jako zemědělské pozemky. Taktéž mají zato, že odvolací soud nesprávně žalobní požadavek poměřoval pouze ustanovením § 683 obč. zák. a nikoli též ustanovením § 126 obč. zák., ačkoli stav pozemků po skončení nájmu představuje zásah do jejich vlastnického práva, na jehož ochranu mají právo právě podle § 126 obč. zák. Otázky dopadu § 667 odst. 2 obč. zák. a konkurence ustanovení § 683 obč. zák. a § 126 obč. zák. nebyly podle dovolatelů dosud řešeny v rozhodování dovolacího soudu, a proto pro jejich řešení je dovolání přípustné. Nesouhlasí se závěrem, že pro posouzení (porovnání) stavu pozemků k okamžiku skončení nájmu je rozhodující stav ke dni 19. 6. 2001, kdy došlo ex lege k přechodu nájmu na žalobce, a nikoli jejich stav ke dni 27. 12. 1951, kdy došlo ke vzniku povinného pachtu, a žalovaná začala pozemky užívat. Nelze přehlédnout, že předmětné pozemky byly v letech 1951 až 2007 součástí vojenského výcvikového prostoru a nebylo možné dříve než 9. 3. 2007 zjistit jejich stav, jenž je dnes výsledkem tohoto dlouhodobého užívání. Odvolacím soudem akceptovaný princip diskontinuity nájemního vztahu dostává žalobce do bezvýhodné situace, neboť poškození či znehodnocení najatých pozemků, k němuž došlo do 19. 6. 2001, by již nemohlo být (při zániku nájemního vztahu) odčiněno. S tímto odůvodněním dovolatelé navrhli, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu změnil v dovoláním napadeném rozsahu a rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, popř. rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle § 236 odst. 1 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srov. čl. II. bod 1. zákona č. [404/2012](#) Sb. a čl. II. bod 2. zákona č. [293/2013](#) Sb. - dále jen „o. s. ř.“), dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Podle § 241a odst. 6 o. s. ř. v dovolání nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy. V dovolacím řízení, jehož účelem je přezkoumání správnosti rozhodnutí odvolacího soudu, se dokazování ve věci neprovádí. Proto v něm nelze ani úspěšně uplatňovat nové skutečnosti nebo nové důkazy, tj. takové skutečnosti či důkazy, které nebyly uvedeny v řízení před soudem prvního stupně ani soudem odvolacím (k tomu srovnej usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 8. 1995, sp. zn. 6 Cdo 114/94, publikované v časopisu Právní rozhledy 6/1996). Až v dovolacím řízení přicházejí žalobci s (novým) tvrzením, že sporné pozemky nelze nyní používat jako zemědělské, neboť došlo k trvalému znehodnocení orné půdy, z čehož dovozují nezbytnost aplikace § 667 odst. 2 obč. zák. Dovolací soud k tomuto novému tvrzení nemohl přihlídnout, neboť - jak již bylo výše vyloženo - nemůže při rozhodování o dovolání přihlížet k tvrzením či námitkám, jež mohli žalobci uplatnit v průběhu celého řízení před soudy obou stupňů, a přesto tak neučinili.

Dovolací soud je při přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu vázán uplatněným dovolacím důvodem (srovnej § 242 odst. 3 větu první o. s. ř.); vyplývá z toho mimo jiné, že při zkoumání, zda napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva,

při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo která již dovolacím soudem vyřešena byla, ale má být posouzena jinak, a zda je tedy dovolání podle § 237 o. s. ř. přípustné, může posuzovat jen takové právní otázky, které dovolatel v dovolání označil.

Přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že jsou splněna kritéria přípustnosti dovolání obsažená v tomto ustanovení. Přípustnost dovolání nastává tehdy, jestliže odvolací soud, který jediný je oprávněn tuto přípustnost zkoumat (§ 239 o. s. ř.), dospěje k závěru, že kritéria přípustnosti dovolání uvedená v § 237 o. s. ř. skutečně splněna jsou.

Podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Námitkami, že odvolací soud nevzal v úvahu přípis ředitele VUSS Pardubice ze dne 14. 3. 2007, č. j. 7742-16/2007-1420, zápis z místního šetření ze dne 29. 5. 2007 ani dopis náměstka ministryně obrany Ing. P. ze dne 20. 8. 2007, dále že žalovaná nemovitosti užívala i po 9. 3. 2007, neuplatnili žalobci jediný možný dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Uvedenými námitkami totiž zpochybňují správnost zjištěného skutkového stavu věci a nikoli právní posouzení věci; uplatněním způsobilého dovolacího důvodu ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. není zpochybnění právního posouzení věci, vychází-li z jiného skutkového stavu, než z jakého vyšel při posouzení věci odvolací soud, a že samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem (opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř.) nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem podle § 241a odst. 1 o. s. ř.

Nelze přisvědčit dovolatelům, že otázkou dosud neřešenou v rozhodování dovolacího soudu je vztah ustanovení § 126 obč. zák. a § 683 obč. zák.

Z žaloby se podává, že se žalobci (mimo pravomocně zamítnutý požadavek na placení konkrétních částek od 1. 3. 2007 do doby uvedení sporných nemovitostí do předešlého stavu a ukončení jejich užívání), domáhali též toho, aby žalovaná uvedla pozemky do předešlého stavu, zejména odstranila veškerý stavební a jiný odpad, který je uložen v zemi (a bez velkého množství sond nelze určit přesně mocnost navážky), jámy po odtěžení skládek zasypat a vyrovnat terénní nerovnosti, pozemek zbavit křovinné zeleně a urovnat přehrnutím humózní zeminou ve vrstvě tloušťky 10-15 cm, vše ve lhůtě šesti měsíců od právní moci rozsudku.

Požadavek na odstranění stavebního (potažmo) i jiného materiálu odůvodnili tím, že „v průběhu trvání nájemního vztahu však nájemce na předmětných nemovitostech prováděl (...) další práce, spočívající zejména v ukládání stavebního odpadu a sutě různého původu, jako jsou železobetonové dílce s armaturou apod. v objemu cca 2094 m<sup>3</sup> (...) bez souhlasu pronajímatele.“ Požadovali tedy provedení takových výkonů, jimiž dojde k odstranění uloženého stavebního a jiného odpadu, zasypání jam po odtěžení skládek a vyrovnání terénní nerovnosti, zbavení pozemku křovinné zeleně a urovnání terénu přehrnutím humózní zeminou.

V rozsudku ze dne 4. března 2002, sp. zn. 22 Cdo 735/2001, a v rozsudku ze dne 16. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 3202/2008, Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, podle něhož vznikla-li v důsledku neoprávněného zásahu do vlastnického práva škoda, jejíž náhrady se lze domáhat podle ustanovení občanského zákoníku o náhradě škody, nelze vlastnickou žalobou požadovat uvedení věci do předešlého stavu, popřípadě odstranění následku neoprávněného zásahu spočívající v uvedení do předešlého stavu. „Rozhodující pro právní posouzení věci je otázka, zda lze uplatnit nárok na uvedení věci do původního stavu negatorní (zápůrčí) žalobou podle § 126 odst. 1 obč. zák. i v případě, že lze požadovat odčinění následků neoprávněného zásahu žalobou vycházející z § 442 odst. 2 obč. zák.,

podle kterého škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu (naturální restituce). (...) I dnes je třeba postupovat tam, kde jiné normy umožňují uvedení věci v předešlý stav, resp. odčinění újmy podle těchto speciálních norem a jen tam, kde by takového předpisu nebylo a vzniklou újmu by nebylo možno odčinit jinak, lze za pomoci extenzivního výkladu § 126 obč. zák. přiznat vlastníkovvi právo domáhat se odčinění následku zásahu. Možnost uvedení poškozené věci do předešlého stavu právo upravuje, a proto není důvod v tomto ohledu extenzivním výkladem připouštět tuto možnost i u vlastnické žaloby. Z uvedeného je zřejmé, že domáhá-li se vlastník uvedení věci do stavu, v jakém byla před neoprávněným zásahem této osoby do věci, lze jeho nárok posoudit jen podle ustanovení občanského zákoníku o náhradě škody, pokud odstranění následků neoprávněného zásahu je obsahově shodné s uvedením do předešlého stavu podle § 442 odst. 2 obč. zák. Tím, že žalobci požadovali, vedle odstranění určitých movitých věcí navezených v rozporu s právem na jejich pozemky, uvedení těchto pozemků do původního stavu v určité kvalitě, tedy úpravu jejich povrchu po odstranění navážky odpadů, uplatnili i nárok na náhradu škody. Takto, resp. v této části jimi žalobou uplatněný nárok, nelze dobře opřít ani o § 126 odst. 1 obč. zák. ani o § 682 větu za středníkem obč. zák. (srovnej opět závěry rozsudků sp. zn. 22 Cdo 735/2001 a sp. zn. 22 Cdo 3202/2008).“ Nutno zdůraznit, že žalobní požadavek žalobců byl v řízení vymezen nejen právně relevantními skutkovými okolnostmi, ale i žalobním petitem určujícím povinnost či právo, o nichž má být na základě podané žaloby rozhodováno (k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2002, sp. zn. 22 Cdo 1646/2000, publikované v Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu pod C 1103, svazek 15/2002, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. května 2005, sp. zn. 22 Cdo 347/2005). Dovolání tak pro řešení uvedené otázky není přípustné.

Napadený rozsudek odvolacího soudu však závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena, tj. zda šestiměsíční prekluzivní doba k uplatnění práva na náhradu škody na pronajaté věci po skončení nájmu začne běžet i v situaci, kdy pronajímatelé odmítnou pronajatou věc po skončení nájmu od nájemce převzít pro její poškození, k němuž došlo v průběhu nájmu. Dovolání je pro její řešení přípustné (§ 237 o. s. ř.), není však důvodné.

Nesprávným právním posouzením věci je obecně omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav (skutková zjištění), tj. jestliže věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 682 obč. zák. skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci; nebyl-li způsob užívání výslovně smluven, ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Podle § 683 odst. 1 obč. zák. došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup, za náhodu však neodpovídá. Domáhat se náhrady lze pouze do šesti měsíců od vrácení pronajaté věci; jinak nárok zanikne (odst. 2).

Zásadně platí, že po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět užívání pronajímateli a ten je povinen jej převzít. Nájemce, který věc po skončení nájmu (v důsledku výpovědi) sjednaného na dobu neurčitou nadále užívá, činí tak bez právního titulu, ledaže by jej užíval z jiného důvodu, například na základě nabytí vlastnického práva (oproti situaci předvídané ustanovením § 676 odst. 2 obč. zák. u nájmu sjednaného na dobu určitou). Předmět nájmu nemůže být vrácen v totožném stavu, v jakém byl při počátku nájemního vztahu předán pronajímatelem. Vždy je nutné přihlédnout k obvyklému opotřebení věci, které bylo zapříčiněno řádným užíváním věci, ať už bylo smluveno či vyplývá z obvyklosti užívání. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci v důsledku jejího zneužití, vzniká pronajímateli při skončení nájmu právo domáhat se náhrady v

šestiměsíční lhůtě, která začne běžet ode dne vrácení pronajaté věci. Uvedená lhůta je lhůtou prekluzivní (§ 583 obč. zák.), tzn. že jejím marným uplynutím a neuplatněním u soudu právo i nárok zaniká. V rozsudku ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 25 Cdo 852/2000, Nejvyšší soud uzavřel, že jde o zvláštní úpravu objektivní odpovědnosti nájemce za škodu na pronajaté věci. Předpoklady odpovědnosti podle ustanovení § 683 odst. 1 obč. zák. jsou: 1) škoda způsobená na věci, 2) v důsledku zneužití věci (tedy každého jednání, které se přičítá řádnému užívání - § 665 obč. zák.), a to 3) nikoliv jen vlastním jednáním nájemce, ale i osobami, kterým nájemce umožnil přístup k pronajaté věci; neodpovídá však za škodu vzniklou v důsledku vnější, neodvratitelné náhody (vis maior). Lhůta podle § 683 odst. 2 obč. zák. je lhůtou prekluzivní, v níž pronajímatel musí uvedený nárok - chce-li zabránit jeho zániku - uplatnit ve stanovené lhůtě u soudu (...) pro počátek této lhůty je rozhodný okamžik „vrácení pronajaté věci“, tedy okamžik, kdy věc byla pronajímateli skutečně odevzdána. V rozsudku ze dne 20. srpna 2013, sp. zn. 26 Cdo 2488/2012, Nejvyšší soud k této problematice dodal, že podle soudní praxe (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 20 Cdo 4526/2007) i odborné komentářové literatury (srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 1394 s., str. 1944), jestliže byl předán předmět nájmu ve stavu, který § 682 obč. zák. neodpovídá, vzniká pronajímateli pouze právo domáhat se náhrady škody podle § 683 obč. zák., pronajímatel nemá právo domáhat se uvedení předmětu nájmu do původního stavu a nemůže z tohoto důvodu ani odmítnout převzetí předmětu nájmu.

Aby mohla začít běžet prekluzivní doba k uplatnění práva na náhradu škody podle § 683 obč. zák., musí být pronajímateli předmět nájmu nabídnut k převzetí. Nepřevezme-li jej s poukazem na jeho poškození (ačkoliv je povinen jej od nájemce převzít), běží prekluzivní doba ode dne, kdy mu ji nájemce takto skutečně nabídl k převzetí. Za den vrácení pronajaté věci se považuje den, kterým nájemce umožní pronajímateli uchopit se její držby, tzn., nabídne-li ji k odevzdání do jeho dispozice, popř. ji zpřístupní tak, aby ji mohl ovládat (užívat) a disponovat s ní, potažmo se seznámit s jejím stavem po skončení nájmu. Ustanovení § 683 obč. zák. nedovoluje pronajímateli odeprít převzetí pronajaté věci a s odmítnutím převzetí nespojuje „odložení“ počátku běhu prekluze. Povinnost předat (a převzít) pronajatou věc je v souzené věci důsledkem uplynutí výpovědní lhůty, na základě které skončil právní důvod užívání pozemků. Počátek běhu uvedené lhůty nemůže záviset na subjektivní úvaze pronajímatele, ale na objektivní skutečnosti. Jinak řečeno, spojuje-li ustanovení § 683 odst. 2 obč. zák. právo na náhradu škody způsobené poškozením (či nadměrným opotřebením) pronajaté věci v důsledku jejího zneužití s okamžikem vrácení pronajaté věci, pak šestiměsíční prekluzivní doba začne běžet bez ohledu na to, že tuto věc pronajímatel odmítl protokolárně převzít od bývalého nájemce. Při řešení otázky počátku běhu prekluzivní doby je zavádějící (a bez významu pro řešení merita) argumentovat prodlením dlužníka (nájemce) s „řádným“ předáním věci věřiteli (pronajímateli) po skončení nájmu podle § 517 odst. 1 obč. zák. (tj. podle dovoatelů v původním stavu), neboť práva pronajímatele při vrácení pronajaté věci vycházejí z jejího poškození, k němuž došlo v průběhu nájmu v rozporu se sjednaným způsobem užívání, popř. se stavem v jakém ji nájemce převzal (s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, či z poškození nebo z nadměrného opotřebením v důsledku jejího zneužití), a nikoli z povinnosti předat věc po skončení nájmu „v řádném“ stavu. Závěr odvolacího soudu o počátku běhu prekluzivní doby je správný.

Z toho, co je shora uvedeno, je zřejmé, že dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) nebyl uplatněn důvodně. Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné [§ 243d písm. a) o. s. ř.], a dovolání žalobců zamítl.

Jelikož rozhodnutí odvolacího soudu není založeno na závěru o neúčelnosti uvedení pozemků do původního stavu podle § 442 obč. zák. a s přihlédnutím k důvodu, pro který bylo dovolání zamítnuto, bylo nadbytečné zabývat se otázkou, za jaké období je nutno zjišťovat stav sporných pozemků.

## **Další články:**

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výděлку \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)