

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.06.1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, ECLI:CZ:NS:1999:25.CDO.2578.1998.1

**Číslo:** 53/2000

**Právní věta:** Výši bezdůvodného obohacení záležejícího v užívání nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy určí soud peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nebytových prostor, zpravidla právě formou nájmu, a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen plnit podle nájemní smlouvy. Bylo-li nájemné v posuzovaném období regulovanou cenou, nemůže výše bezdůvodného obohacení přesáhnout částku omezenou cenovými předpisy.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 15.06.1999

**Spisová značka:** 25 Cdo 2578/98

**Číslo rozhodnutí:** 53

**Číslo sešitu:** 8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Bezdůvodné obohacení

**Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O b v o d n í s o u d p r o P r a h u 2 r o z s u d k e m z e d n e 1 4 . 5 . 1 9 9 7 u l o ž i l ž a l o v a n é m u p o v i n n o s t z a p l a t i t ž a l o b c i 5 8 9 8 6 2 , 5 0 K č s p ř í s l u ŝ e n s t v í m , ž a l o b u o h l e d n ě č á s t k y 4 8 7 5 K č z a m í t l a r o z h o d l o n á h r a d ě n á k l a d ů ř í z e n í v e v z t a h u m e z i ú č a s t n í k y . V y š e l z e z j i ŝ t ě n í , ŝ e d n e 2 6 . 6 . 1 9 9 2 ž a l o v a n ý j a k o p r o n a j í m a t e l u z a v ř e l s e ž a l o b c e m j a k o n á j e m c e m s m l o u v u o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r o c e l k o v ě v e l i k o s t i 7 0 m 2 v d o m ě č . p . 4 1 6 v k a t a s t r á l n í m ú z e m í N . M . v P . 2 . V ý š e n á j e m n ě h o b y l a s j e d n á n a m ě s í č n í č á s t k o u 2 9 8 0 0 K č , z a d o b u t r v á n í o d 1 . 7 . 1 9 9 2 d o 3 1 . 1 2 . 1 9 9 4 ž a l o b c e ž a l o v a n é m u z a p l a t i l c e l k o v ě 6 2 5 8 0 0 K č . S o u d d o v o d i l , ŝ e n á j e m n í s m l o u v a p r o n e d o s t a t e k s o u h l a s u O b v o d n í h o ú ř a d u p r o P . 2 p o d l e u s t a n o v e n í § 3 o d s t . 2 z á k o n a č . 1 1 6 / 1 9 9 0 S b . , o n á j m u a p o d n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r , n e n í p l a t n á , a p r o t o m á ž a l o b c e p r á v o n a v y d á n í b e z d ů v o d n ě h o o b o h a c e n í z n e p l a t n ě h o p r á v n í h o ú k o n u . V z h l e d e m k t o m u , ŝ e ž a l o b c e n e b y t o v é p r o s t o r y s k u t e č n ě u ž í v a l , v z n i k l i j e m u ú r č í t ý m a j e t k o v ý p r o s p ě c h . S p ř í h l ě d n u t í m k v y h l á ŝ e č . 5 8 5 / 1 9 9 0 S b . , v e z n ě n í v y h l á ŝ k y č . 1 6 8 / 1 9 9 4 S b . , k t e r á r e g u l u j e n á j e m n ě z n e b y t o v ý c h p r o s t o r r o č n í s a z b o u 1 9 0 K č z a 1 m 2 p o d l a h o v é p l o c h y p r o n a j a t é p r o p r o s t o r y o b c h o d n í a č á s t k o u 1 6 5 K č z a 1 m 2 p o d l a h o v é p l o c h y p r o n e b y t o v é p r o s t o r y s k l a d o v é n e b o p o d o b n ý c h u ž í t n ý c h v l a s t n o s t í , ž a l o b c e p o d l e z á v ě ř ů s o u d u p r v n í h o s t u p n ě z a p ř e d m ě t n o u d o b u n a n á j e m n ě m p ř e p l a t i l 5 8 9 8 6 2 , 5 0 K č .*

K odvolání žalovaného M ě s t s k ý s o u d v P r a z e u s n e s e n í m z e d n e 3 . 1 1 . 1 9 9 7 r o z s u d e k s o u d u

prvního stupně ve výroku, jímž bylo žalobě vyhověno, a ve výroku o nákladech řízení zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky je absolutně neplatná a že žalobce má právo na náhradu bezdůvodného obohacení. Odvolací soud uložil soudu prvního stupně, aby se výši náhrady znovu zabýval, neboť podle jeho názoru se vyhlášky upravující výši nájemného týkají výlučně nájemného z nebytových prostor, zatímco v souzené věci jde o plnění z neplatného právního úkonu, které této zákonné regulaci nepodléhá.

Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 25. 3. 1998 uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 589 862,50 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky. Při nezměněném skutkovém stavu věci soud s poukazem na vázanost právním názorem odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 226 o. s. ř. dovedl, že žaloba je důvodná. K nesporným závěrům o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy a o právu žalobce na plnění z titulu bezdůvodného obohacení soud doplnil, že výši bezdůvodného obohacení určil sazbami 190 Kč za 65 m<sup>2</sup> prostor prodejny ročně a sazbou 165 Kč za 5 m<sup>2</sup> skladových prostor ročně, za období celkem 29 měsíců. Ustanovení § 458 obč. zák. aplikoval tak, že při vypořádání bezdůvodného obohacení vzniklého na základě neplatné smlouvy o nájmu je povinností pronajímatele vydat nájemci poskytnuté peněžité plnění a povinností nájemce poskytnout peněžitou náhradu za užívání přenechaných prostor, přičemž tyto pohledávky se ve smyslu ustanovení § 98 o. s. ř. započtou. Při stanovení výše bezdůvodného obohacení na straně toho, kdo bez právního důvodu užíval nebytové prostory, je správné a spravedlivé vycházet z vyhlášky o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, neboť v době trvání neplatného právního vztahu mezi účastníky byla tato vyhláška v účinnosti.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 10. 9. 1998 rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o věci samé potvrdil, ve výroku o nákladech řízení jej změnil, jen pokud jde o výši nákladů, rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení a vyslovil, že proti rozsudku je přípustné dovolání. Skutková zjištění soudu prvního stupně označil za dostatečná a za správné považoval i jeho právní závěry. Jestliže vyhláška č. 585/1990 Sb. byla platná až do 1. 10. 1995 a stanovila maximální nájemné z nebytových prostor, je podle ní třeba určit výši bezdůvodného obohacení vzniklého tím, že žalobce užíval bez právního důvodu nebytové prostory. Odvolací soud dovedl, že za této situace pro posouzení výše bezdůvodného obohacení není rozhodné, zda ve stejném období Městská část P. 2 pronajímala nebytové prostory za nájemné neregulované. Přípuštění dovolání odůvodnil odvolací soud existencí odlišných právních názorů dvou odvolacích senátů k otázce výše bezdůvodného obohacení, konkrétně zda při jeho výpočtu lze vycházet z vyhlášky č. 585/1990 Sb. či nikoliv, jestliže nebyla platně uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor.

Žalovaný se dovoláním domáhá, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Vytýká odvolacímu soudu, že věc posoudil nesprávně po právní stránce, neboť abstrahoval od zákonného ustanovení § 458 obč. zák., podle něž musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Jestliže tedy je nájemní smlouva neplatná, musí každý z účastníků vrátit to, co mu bylo skutečně poskytnuto. V daném případě však podle dovolatele rozhodnutí odvolacího soudu znamená, že jedna strana neplatné smlouvy nabyla bezdůvodným obohacením více, než druhá strana obohacením ve výkonech. Dovolatel považuje za výkon práv a povinností v rozporu s dobrými mravy tu skutečnost, že všechny zákonné a podzákonné normy nejsou aplikovány souladně, neboť obě strany v době uzavření nájemní smlouvy vycházely z magistrátní vyhlášky ze dne 16. 3. 1992, která, ačkoliv byla později její platnost zpochybněna, neregulovanou výši nájemného dovolovala.

Žalovaný podané dovolání doplnil svým čestným prohlášením, v němž uvádí, že se na úkor žalobce nijak neobohatil, získal od něj pouze ty částky, které si vzájemně sjednali ve výši odpovídající platné cenové vyhlášce. Jestliže vyhláška hlavního města Prahy o cenové regulaci byla zpochybněna, nemělo by to nic měnit na jeho dobré víře, že se řídil platným cenovým předpisem.

Žalobce ve svém vyjádření k dovolání uvedl, že soudy prvního i druhého stupně postupovaly zcela v souladu se zákonem a uveřejněnou judikaturou, jestliže výši bezdůvodného obohacení v podobě výkonu práva nájmu posuzovaly z hlediska platného cenového předpisu, upravujícího maximální výši nájemného. Žalobce nejprve rozdíl mezi sjednanou výší nájemného a maximální regulovanou částkou žaloval s poukazem na relativní neplatnost pro rozpor s cenovým předpisem, přičemž právní kvalifikace odvozená od absolutní neplatnosti nájemní smlouvy na věci nic nemění. Navrhl proto, aby dovolání bylo zamítnuto.

N e j v y š š í s o u d jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, osobou oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 odst. 1 o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné. Proto je zamítl.

### **Z odůvodnění:**

Jde-li o potvrzující rozsudek odvolacího soudu, je dovolání přípustné ve smyslu § 239 odst. 1 o. s. ř., jestliže odvolací soud přípustnost dovolání svým výrokiem vyslovil, a to s argumentem o zásadním významu právní stránky rozhodnutí. Takto založená přípustnost dovolání úzce souvisí s vymezením možného dovolacího důvodu, jímž je z povahy věci důvod dle § 241 odst. 3 písm.d) o. s. ř., že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Nesprávné právní posouzení věci může spočívat v tom, že dovolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej na zjištěný skutkový stav věci nesprávně aplikoval. Z hlediska dovolacího důvodu, jak jej žalovaný uplatnil, je rozhodující posouzení, zda výše náhrady bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním nebytových prostor bez právního důvodu je limitována ustanoveními cenového předpisu upravujícího maximální výši nájemného.

Podle ustanovení § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů. 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. Podle § 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. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení s předmětem bezdůvodného obohacení musí být vydány i užitky z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře.

Plnění podle neplatné smlouvy je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, jejímž důsledkem je povinnost účastníků smlouvy vzájemně si vydat vše, čeho plněním podle smlouvy nabyli. Otázka dobré víry na straně účastníka, který obohacení získal, má význam jen z hlediska nároku na vydání užitků, nikoliv samotného předmětu bezdůvodného obohacení; dovolací námitka poukazující na dobrou víru žalovaného, s níž přijímal platby nájemného, není důvodná, neboť žalobce požaduje vydání bezdůvodného obohacení v podobě zaplaceného nájemného, nikoliv vydání užitků z této částky.

Problémy s vydáním předmětu bezdůvodného obohacení zpravidla nenastávají v případech, kdy jde u obou účastníků o plnění ve věcech či penězích, neboť způsob a rozsah plnění, které má být vráceno, je zřejmý. Jiná je situace tam, kde plnění jednoho či obou účastníků má charakter nehmotný, takže takové plnění nelze vydat (ustanovení § 458 odst. 1, věta druhá, obč. zák. příkladmo uvádí plnění v podobě výkonů). Citované ustanovení výslovně stanoví, že tehdy se poskytuje peněžitá náhrada,

kteřá musí pochopitelně odpovídat peněžitému ocenění získaného obohacení. V případě neplatné nájemní smlouvy spočívá obohacení pronajímatele v obdržení platbách nájemného a obohacení nájemce v tom, že užíval cizí věc. Na rozdíl od pronajímatele, který je povinen vrátit inkasované nájemné, nájemce není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit. Je proto povinen vrátit bezdůvodné obohacení peněžitou formou; pokud její výše není předpisem stanovena, určí ji soud podle své úvahy (§ 136 o. s. ř.). Tato úvaha se musí opírat o finanční ocenění prospěchu, který účastníkovi užíváním věci vznikl. Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání věci, zpravidla právě formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.

V posuzovaném případě soudy dovodily, že žalovaný je povinen vrátit žalobci zaplacené nájemné (625 800 Kč), od nějž se odečte peněžitě vyjádření prospěchu získaného nájemcem (32 937 Kč), tedy ke zjištění výše bezdůvodného obohacení na straně žalovaného přistupovaly v souladu s uvedeným výkladem ustanovení § 458 obč. zák. Nepochybily přitom, jestliže přihlížely k cenové regulaci nájemného z nebytových prostor.

Podle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor ve znění vyhlášky č. 168/1994 Sb., nájemné z nebytových prostor (bez připočtení cen služeb) se sjednává v rámci maximální výše vypočtené z ročních sazeb za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy pro nebytové prostory:

- a) obchodní, restaurační, reprezentační, školské, zdravotnické, kancelářské a další prostory podobných užitných vlastností 190 Kč
- b) výrobní, dílenské, skladové a pro účely garáží a další prostory podobných užitných vlastností 165 Kč
- c) společenské, kulturní a další prostory podobných užitných vlastností, jakož i prostory pro pracovny (ateliéry) umělců 130 Kč
- d) ostatní, především provizoria 96 Kč.

Nájemné z nebytových prostor bylo v posuzovaném období regulovanou cenou a nebylo proto možné v souladu s právem sjednat nájemné vyšší, než stanovil cenový předpis. Z toho důvodu ani bezdůvodné obohacení záležející v užívání nebytových prostor nemohlo přesáhnout takto omezenou částku. Jestliže totiž nájemce nebyl povinen ani v případě platného nájmu platit na nájemném více, než stanoví cenový předpis, nemohl se ani užíváním na základě neplatné smlouvy na úkor pronajímatele obohatit ve větším rozsahu. Požaduje-li tedy nájemce vydání bezdůvodného obohacení v podobě vrácení zaplaceného nájemného, musí být zároveň určena výše jeho prospěchu, a to právě v těchto intencích; jinými slovy nájemci náleží zaplacené nájemné po odečtení částky odpovídající výši jeho obohacení, tedy částky odpovídající výši nájemného, které by s přihlédnutím ke všem shora uvedeným okolnostem jinak měl platit. Byla-li výše nájemného z nebytových prostor regulována cenovým předpisem a účastníci smlouvy tak nebyli oprávněni sjednat nájemné vyšší, nelze uvažovat o tom, že by obvyklé nájemné představovalo vyšší částky a že v důsledku toho by se ten, kdo bez smlouvy užívá cizí nebytový prostor, na úkor vlastníka obohatil o více než o takto omezenou částku.

Oba soudy rovněž důvodně nepřihlédly k vyhlášce zastupitelstva hlavního města Prahy, která cenovou regulaci provedenou vyhláškou pro určité lokality odstraňovala. Ustanovení § 1 odst. 4 vyhlášky č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 8. 1994 zmocňovalo zastupitelstva obcí, aby s přihlédnutím k atraktivitě prostředí nebo výhodnosti polohy nebytového prostoru určila objekty, popřípadě lokality v rámci obce, kde stanoví

diferencovaně sazby vyšší než uvedené v odstavci 1, popř. kde umožní sjednat nájemné bez omezení. Toto zmocnění je však v rozporu se zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 16 odst. 1 tohoto zákona umožňuje obci, aby k plnění svých úkolů vydávala pro svůj územní obvod obecně závazné vyhlášky. Schvalování obecně závazných vyhlášek ve věcech samostatné působnosti je pak podle § 36 odst. 1 písm. f) vyhrazeno obecnímu zastupitelstvu, zatímco podle odstavce 3 téhož ustanovení naopak obecnímu zastupitelstvu nepřísluší rozhodovat v oblasti přenesené působnosti obce, s výjimkou schvalování územně plánovací dokumentace sídelních útvarů a zón. Podle § 21 zákona obec vykonává státní správu v rozsahu stanoveném zvláštními zákony (přenesená působnost) a podle § 24 odst. 1 zákona k tomu může na základě zmocnění v zákoně a v jeho mezích vydávat obecně závazné vyhlášky ve věcech, přičemž podle § 45 písm. l) zákona o obcích tato pravomoc přísluší obecní radě. Jestliže ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, stanoví, že obecní úřady a obce stanovují maximální ceny nebo snižují maximální ceny stanovené cenovými orgány, je zřejmé, že oblast regulace spadá do výkonu státní správy a tedy do oblasti přenesené působnosti obce. Upravilo-li výjimky z maximálních cen nájmu svou vyhláškou zastupitelstvo obce, stalo se tak sice v souladu s vyhláškou č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 8. 1994, avšak v rozporu se zákonem o obcích (rozpor se zákonem odstranila až vyhláška č. 168/1994 Sb. zmocněním obce jako takové), a soud k ní proto s poukazem na ustanovení čl. 95 odst. 1 Ústavy nemůže přihlídnout.

Ze shora uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.) správný, a proto dovolací soud dovolání zamítl (§ 243b odst. 1 o. s. ř.).