



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

2/2023

“Právo není spravedlnost, ale spravedlnost je přirozené právo”

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-4

K určení výše ušlého zisku soukromých investorů dle § 2955 obč. zákoníku

Str. 5-7

K vyrovnání zhodnocení pronajaté věci po jejím převodu na nového vlastníka

Str. 8-9

Prioritní příkázání více společných jednotek v téže budově

První autorský odborný časopis

K určení výše ušlého zisku soukromých investorů dle § 2955 obč. zákoníku	Str. 2-4
K vyrovnání zhodnocení pronajaté věci po jejím převodu na nového vlastníka	Str. 5-7
Prioritní přikázání více společných jednotek v téže budově	Str. 8-9
Prokázání schopnosti podílového spoluvlastníka vyplatit přiměřenou	Str. 10-11



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí **APLIKACE PRÁVA** vydává JUDr. Luboš Chalupa, www.aplikaceprava.cz, redakce@aplikaceprava.cz, Křížkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa, JUDr. Věra Chandrycká.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis **APLIKACE PRÁVA** je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise **APLIKACE PRÁVA** (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa
Datum vydání 22.8.2023

K URČENÍ VÝŠE UŠLÉHO ZISKU SOUKROMÝCH INVESTORŮ DLE § 2955 OBČ. ZÁKONÍKU

Z důvodu, že obč. zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „obč. zákoník“) výslovně nepřevzal ustanovení § 381 obch. Zákoníku [1], jakož i nárůstu soukromých investorů dosahujících obdobných výnosů jako podnikatelé, vyvstává v právní praxi naléhavá právní otázka uplatnění nároku na tzv. abstraktní ušlý zisk v režimu ustanovení § 2951 a násl. obč. zákoníku.

- 1 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. - s ohledem na rozvoj společenských vztahů v letech 1991-2012 - nepřevzal dosavadní ustanovení § 381 obch. Zákoníku [1] vztahující se jen na paušální náhradu ušlého zisku podnikatelů.
- 2 Institut abstraktního ušlého zisku v režimu ustanovení § 381 obč. zákoníku s účinností od 1. ledna 2014 ve prospěch všech osob bez rozdílu, zda se jedná o podnikatele či nepodnikatele, nepřímo nahradil institut určení výše škody soudem podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností dle § 2955 obč. zákoníku, nelze-li výši škody přesně určit.
- 3 Ustanovení § 2955 obč. zákoníku se vztahuje na náhradu skutečné škody i ušlého zisku, pokud výši škody nelze přesně určit.
- 4 **Prokáže-li poškozený, že mu s ohledem na obvyklý chod událostí spočívající v „řetězu“ nakládání (investic) s jeho volnými peněžními prostředky, např. nákupu lukrativních nemovitostí za účelem nárůstu jejich tržní hodnoty s jejich tržním pronájmem, zápůjček peněz solventním subjektům, ušel (musel ujít) zisk spočívající ve vyloučení poškozeného s nakládáním (investicemi) s určitou částkou v rozhodné době a příčinnou souvislost mezi protiprávním jednáním škůdce a vznikem škody, určí výši ušlého zisku jako tzv. abstraktní zisk soud ve smyslu ustanovení § 2955 obč. zákoníku, pokud skutečnou výši ušlého zisku nelze přesně určit.**
- 5 Ustanovení § 2955 obč. zákoníku dopadá i na případy, kdy je sice prokazatelné, že s ohledem na prokázaný obvyklý chod událostí (před i po vzniku škody) poškozenému škoda ve formě ušlého zisku musela objektivně vzniknout (pravidelné investování poškozeného s téměř jistým výnosem bez uložení peněz na neúročeném účtu či „pod matrací“), ale právě proto, že poškozený nemohl se svým majetkem obvyklým způsobem nakládat, nelze výši skutečného ušlého zisku přesně určit.
- 6 V případě soukromých investorů lze při stanovení výše ušlého zisku dle § 2955 obč. zákoníku rozlišit investování do:
 - a) rizikových investic včetně investic do akcií, bitcoinů, apod. (možnost krácení hypotetického ušlého zisku dle míry obvyklého rizika investic)
 - b) bezpečných investic včetně nákupu nemovitostí v lukrativních lokalitách, zápůjček peněz solventním dlužníkům z řad jiných solventních investorů, obchodních partnerů apod.
- 7 V případě, že soukromý investor dlouhodobě před, případně i po rozhodném období prokazatelně investoval řádově miliónové částky do nákupu lukrativních nemovitostí s pravidelným nárůstem jejich tržní hodnoty minimálně o x% ročně s výnosem tržního nájemného ve výši x% p.a. i zápůjček solventním subjektům s jejich prokazatelným vrácením se smluvním úrokem, není žádný věcný důvod, aby takovéto osobě nevznikl vůči škůdci nárok na ušlý zisk; nelze-li výši ušlého zisku přesně zjistit (prokázat), určí jí dle § 2955 obč. zákoníku soud podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností.

První autorský odborný časopis

8

Při stanovení ušlého zisku, jehož výši nelze přesně určit, podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností případu soud zpravidla přihlédne i k výši zákonných úroků z prodlení v rozhodném období, které ze zákona paušálně nahrazují obvyklou škodu vznikající každému věřiteli (oprávněnému) po dobu prodlení se zaplacením dlužné peněžní jistiny.

9

Nelze-li stanovit přesnou výši ušlého zisku poškozeného jako soukromého investora (např. zápůjčky peněz, nákupy a pronájmy nemovitostí), určí jí - namísto jinak prokazovaného skutečně ušlého zisku - ve výši dosahovaného v rozhodném období poškozeným poctivě za obvyklých podmínek v oblasti jeho obvyklého investování dle ustanovení § 2955 obč. zákoníku.

10

Dosavadní judikatura [2] prozatím stereotypně spíše navazuje na starší judikaturu odpovídající době, kdy ušlý zisk byl zúžen na např. ušlý medový výnos, ušlý bankovní úrok v minimální výši, než aby odpovídala dynamické přítomnosti včetně masy soukromých investorů pravidelně investujících volné peněžní prostředky s téměř jistým výnosem např. do nákupu lukrativních nemovitostí, zápůjček peněz solventním známým, nákupu komodit atd.

11

Vyloučení ušlého zisku k tíži soukromých investorů prokazatelně pravidelně investujících svoje vyšší volné peněžní prostředky do jistých investic (zápůjčky solventním osobně známým subjektům, nákupy nemovitostí v lukrativních místech) jen s odkazem na to, že 100% neprokázali konkrétní výši ušlého zisku z prostředků, se kterými jen v důsledku protiprávního stavu objektivně nemohli vůbec disponovat, je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i § 6 obč. zákoníku.

12

Škůdce nemůže spravedlivě těžit z jím zaviněného protiprávního stavu vylučujícím, aby poškozený v rozporu s obvyklým chodem událostí neměl nárok na jím jinak obvykle dosahovaný zisk z jeho pravidelných investic volných peněžních prostředků s jistým výnosem, alespoň ve výši, jak jí podle okolností případu spravedlivě určí soud dle § 2955 obč. zákoníku.

13

Je-li v řízení prokazatelné, že žalobce jako soukromý investor dlouhodobě svoje volné peněžní prostředky v řádu statisíců až miliónů korun nejen v rozhodné době, ale i léta před a po škodní události, pravidelně bezpečně investoval do i) zápůjček s úrokem x% p.a. i do ii) nákupu bytů v lukrativních lokalitách za účelem jejich tržního pronájmu s pravidelným ročním nárůstem jejich hodnoty o minimálně% ročně, je třeba mít za to, že žalobci za žalované období v příčinné souvislosti se škodnou události ušel jinak obvyklý zisk tím, že „zmrazenou“ cenu nemohl v tomto rozsahu objektivně investovat; nelze-li přesně stanovit výši skutečného ušlého zisku, určí jeho výši podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností případu soud ve smyslu ustanovení § 2955 obč. zákoníku.

14

Z důvodu, že ustálená judikatura dovolacího soudu 3) bezvýjimečně vylučuje, aby se vydražitel z neplatné dražby mohl až do právní moci rozsudku o určení neplatnosti dražby úspěšně domoci vrácení ceny dosažené vydražením, je tato částka po tuto dobu „zmrazena“, čímž je k tíži vydražitele vyloučen pravidelný běh událostí soukromého investora pravidelně dlouhodobě investujícího svoje volné peněžní prostředky do např. i) zápůjček peněz solventním osobám se sjednaným úrokem a ii) nákupu investičních bytů v lukrativních lokalitách za účelem jejich pronájmu s nárůstem jejich hodnoty o minimálně x% ročně.

15

Ušlý zisk – namísto úroku z prodlení – přichází v úvahu i v případech „zmrazení“ peněz neoprávněně zajištěných obviněnému v rámci trestního řízení, či neoprávněných „zmrazených“ peněz.

První autorský odborný časopis

16

V případech, kdy je pojmově vyloučeno prodlení dlužníka [3] a tím i úrok z prodlení – např. v mezidobí ode dne zaplacení ceny dosažené vydražením až do dne právní moci rozsudku o určení neplatnosti veřejné dražby, tj. po dobu, kdy dlužník nemůže „zmrazenou“ částku sám o sobě vrátit – nemá poškozený jako věřitel právo na úrok z prodlení, ale jen na náhradu škody včetně ušlého zisku.

17

Úroky z prodlení v tomto rozsahu vylučují přiznat poškozenému ušlý zisk včetně hypotetického ušlého zisku; minimální výše zákonného úroku z prodlení 8%+ p.a. - až na akademické výjimky – zpravidla dostačuje k reparaci ušlého zisku poškozenému.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

Poznámky:

1) § 381 obchodního zákoníku (účinnost od 1.1.1992-31.12.2013): Místo skutečně ušlého zisku může poškozená strana požadovat náhradu zisku dosahovaného zpravidla v poctivém obchodním styku za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy, v okruhu podnikání, v němž podniká.“

2) Rozsudek NS ČR ze dne 18.1.2023 sp.zn. 28Cdo 1897/2022: „Ušlý zisk jako výnos z peněz, který by jí přinesly při obvyklém způsobu hospodaření, mohl by být nadto dán pouze tehdy, pokud by jej ochuzený, jemuž nebylo umožněno po určitou dobu disponovat s jeho penězi, při běžném nakládání s nimi za normálního běhu okolností skutečně dosáhl (například bylo-li prokázáno, že na základě smlouvy o běžném či vkladovém účtu měl mít tyto peníze úročeny u některé z komerčních bank a takový zisk mohl důvodně očekávat s ohledem na pravidelný běh věcí, avšak přišel o něj); např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.8.2007, sp.zn. 25Cdo 296/2006, publikovaný pod č. 39/2008 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek. Pouze hypotetické konkluze o možném zúročení peněžité částky nelze tedy ani považovat za dostatečné dokládající (prokazující) ušlý zisk (srov. Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.4.2009, sp.zn. 25Cdo 422/2007, nebo ze dne 21.10.2010, sp.zn. 25Cdo 862/2008, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2012, sp.zn. 28Cdo 96/2012, či ze dne 18.10.2017, sp.zn. 30Cdo 433/2017).“

Rozsudek NS ČR ze dne 28.1.2003 sp.zn. 25Cdo 1501/2002: „Příčinou vzniku škody spočívající v ušlém zisku není okolnost, na jejímž základě bylo možno důvodně očekávat majetkový přínos, nýbrž jen ta okolnost, která ztrátu předpokládaného přínosu způsobila.“

R 61/1970: „Ušlý medový výnos, k němuž došlo v důsledku úhynu včel, není skutečnou škodou ve smyslu § 442 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.“

R 39/2008: „Ušlým ziskem může být i ztráta vyvolaná tím, že poškozený byl nucen zaplatit pokutu na základě rozhodnutí později zrušeného pro nezákonnost, a přišel tak o výnos s těmito penězi spojený.“

NS 25Cdo 1233/2006: „Vedle ušlého zisku, daného rozdílem celkových výnosů z podnikání a nákladů potřebných k jejich dosažení, může poškozenému, kterému škodná událost zabránila v podnikatelské činnosti, vzniknout zároveň i nárok na náhradu skutečné škody, spočívající ve vynaložení zbytečných nákladů.“

NS 25Cdo 818/2005: „Majetková újma způsobená tím, že škodná událost zasáhla do průběhu děje vedoucího k určitému zisku, se odškodňuje jen za předpokladu, že k ní došlo v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním škůdce, pouhé tvrzení zmaření zamýšleného podnikatelského záměru poškozeného k odškodnění nestačí.“

3) R 52/2006: „Veřejná dobrovolná dražba je neplatná, jen jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby nelze posoudit v jiných soudních řízeních, a to ani jako otázku předběžnou.“ (nedobrovolná dražba např. rozsudek NS sp.zn. 22Cdo 224/2007).

4) Související právní literatura: „Pro výši ušlého zisku je rozhodující, jakému prospěchu, k němuž mělo skutečně dojít, zabránilo počínání škůdce, tedy konkrétně o jaký reálně dosažitelný prospěch poškozený přišel. Ušlý zisk totiž nelze odvozovat jen z tvrzeného zmaření zamýšleného podnikatelského či jiného výdělečného záměru, není-li plánovaný majetkový prospěch podložen již existujícími či reálně dosažitelnými okolnostmi, z nichž lze usuzovat, že k zamýšlenému zisku by skutečně došlo, nebýt škodné události.“ (in.: Občanský zákoník, Komentář, svazek VI, Švestka, Dvořák, Fiala, Hrádek, Vojtek, Hajn a kol., Wolters Kluwer a.s., 2014, str. 1089)

„ObčZ nepřevzal pravidlo uvedené v § 381 ObchZ. Poškozený tudíž nemůže bez dalšího, tj. aniž by tvrdil a prokazoval své konkrétní možnosti, požadovat náhradu tzv. abstraktního ušlého zisku, tj. zisku v daném okruhu podnikání v poctivém obchodním styku obvykle dosahovaného. Nelze však pominout, že i při určení výše ušlého zisku se – je-li postaveno najisto, že poškozenému zisku skutečně ušel - uplatní možnost určení jeho výše soudem, ovšem pouze v těch případech, kdy ji nelze přesně určit. Teprve v takovém případě může soud při svém uvážení zohlednit i abstraktní ušlý zisk.“ (in.: Občanský zákoník, Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.BECK 2017, Petrov., J. Výtisk, M., Beran, V. a kol., str. 2896)

K VYROVNÁNÍ ZHODNOCENÍ PRONAJATÉ VĚCI PO JEJÍM PŘEVODU NA NOVÉHO VLASTNÍKA

Z důvodu častějšího nabývání pronajatých nemovitostí za účelem kapitálového výnosu vyvstává problematika pasivní legitimace v řízení o vyrovnání míry zhodnocení věci při skončení nájmu.

- 1 Zhodnocení věci zásadně nemůže převýšit nominální výši účelně vynaložených nákladů nájemce na pronajímatelem odsouhlasenou změnu věci, když **nelze přihlížet k nárůstu ceny pronajaté věci po dobu trvání nájmu bez ohledu na jejich zhodnocení, např. všeobecný nárůst tržních cen v důsledku znehodnocování měny, inflace, tržních výkyvů.**
- 2 Z důvodu vyloučení zhodnocení pronajaté věci investicemi nájemce odsouhlasenými pronajímatelem jen v důsledku např. všeobecných tržních výkyvů včetně atraktivity polohy nemovitosti je třeba stanovit výši zhodnocení bezprostředně po provedení změn na věci a nikoli až ke dni skončení nájmu, čímž jsou eliminovány jiné vlivy než je vlastní investice nájemce na změnu pronajaté věci; ke dni skončení nájmu se následně určí redukovaná výše tohoto zhodnocení, a to v závislosti na opotřebením či poškozením zhodnocení.
- 3 Většina změn na pronajaté nemovitosti, které nejsou zásadní přestavbou, zpravidla nevede k jejich podstatnému zhodnocení, neboť na základě nich nedochází k nárůstu jejich tržní hodnoty, když tak v násobně nižším rozsahu než je výše vlastních investic nájemce do pronajaté věci.
- 4 **Institut „míry zhodnocení“ ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 obč. zákoníku vyjadřuje, že nárok nájemce na zhodnocení pronajaté věci na základě jeho investic odsouhlasených pronajímatelem se sníží o „amortizaci“ tohoto zhodnocení provedených nájemcem na vlastní náklady ode dne jejich uskutečnění až do dne skončení nájmu.**
- 5 Při stanovení míry zhodnocení věci ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 obč. zákoníku jsou rozhodné tyto skutečnosti:
 - a) Hodnota věci bezprostředně před provedením pronajímatelem odsouhlasených investic pronajaté věci
 - b) Hodnota věci bezprostředně po provedení pronajímatelem odsouhlasených investic pronajaté věci zpravidla s jejím nárůstem
 - c) Redukce (amortizace) kladného rozdílu hodnoty pronajaté věci po provedení pronajímatelem jejich amortizací v důsledku jejich opotřebením užívání nájemcem ode dne změny věci až do dne skončení nájmu.
- 6 Redukce (amortizace) zhodnocení věci nájemcem ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 obč. zákoníku je závislá na skutečném opotřebením, případně poškozením, změn věci ke dni skončení nájmu provedených se souhlasem pronajímatele, které je zásadně vyšší při nájmu věcí sloužících pro podnikání, například restaurace, hotely, penziony, kde je nutno počítat s pravidelnými renovacemi včetně sanitárního zařízení a vybavení pokojů, kuchyně, podlahových krytin, v řádu cca 10-20 let.

První autorský odborný časopis

7

Míru zhodnocení pronajaté věci provedeného nájemcem na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele lze při skončení nájmu určit i tak, že v případě rozsáhlejších investic - např. do kompletní výměny sociálního zařízení a vybavení s novými obklady - se z celkové výše zhodnocení, případně účelně vynaložených nákladů, odečte míra „amortizace“ tohoto zhodnocení za dobu ode dne provedení zhodnocení do dne skončení nájmu; např. nájemce zhodnotil pronajatou věc o 500.000,-Kč, do skončení nájmu uplynuly 3 roky, což při užívání pro podnikatelské účely s cca 10 letou „životností“ sníží celkovou částku o cca 30%, tj. o částku 150.000,-Kč na částku 350.000,-Kč.

8

Při skončení nájmu nájemcem zhodnocené věci ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1 obč. zákoníku je nutno eliminovat účelové jednání původního pronajímatele a nájemce tím, že v souvislosti s uzavíráním kupní smlouvy na pronajatou věc dodatečně vytvoří právní stav tak, aby kupující jako nový pronajímatel po skončení nájmu vyrovnal nájemci často vysoké investice na změnu věci, o kterých ke dni uzavření kupní smlouvy nevěděl, např. zatajování investic nájemce, opožděné sdělení investic až po uzavření kupní smlouvy, případně po zaplacení kupní ceny, antidatování neověřených listin atd.).

9

Změny věci (nemovitosti) provedené nájemcem za trvání nájmu na jeho náklady, které se jako pevně zabudované prokazatelně staly nedílnou součástí pronajaté věci (např. podlahy, sociální zařízení a vybavení, obklady, elektroinstalace, rozvody vody a odpady, bojler, fotovoltaika, klimatizace, solární panely), a které pronajímatel výslovně nepožaduje pro nedostatek jeho souhlasu odstranit, nemůže nájemce bez předchozího výslovného souhlasu vlastníka věci sám o sobě odstranit, jinak se může jednat o protiprávní jednání nájemce poškození cizí věci; to se však netýká movitých věcí včetně zařízení a vybavení nemovitosti pořízené nájemcem na jeho vlastní náklady bez souhlasu pronajímatele, které lze bezproblémově odpojit (např. nezabudovaný nábytek, myčka, mobilní klimatizace, lednice, kávovar, atd...)

10

Je pravidlem - jenž respektuje i ustanovení § 2221 odst. 2 obč. zákoníku - že kupující, který je již před uzavřením kupní smlouvy na pronajatou věc určitě informován o reálných závazcích pronajímatele vážnoucích na kupované věci z titulu nákladů nájemce na zhodnocení věci, požaduje přiměřené snížení tržní ceny o výši reálných závazků nabyvatele při skončení nájmu, což je často předmětem pletich prodávajícího majícího zájem prodat pronajatou věc za co nejvyšší kupní cenu včetně zatajování jeho závazků vztahujících se k prodávané věci.

11

V případě, že prodávající v samotné kupní smlouvě pronajaté věci výslovně prohlásil, že určitý nájemce nemá vůči prodávajícímu právo na zhodnocení věci ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1, 2 obč. zákoníku, je v řízení o vyrovnání (zaplacení) míry zhodnocení věci pasivně legitimován původní pronajímatel (prodávající) a nikoli nový pronajímatel (kupující), který byl v kupní smlouvě výslovně informován, že nájemce do dne uzavření kupní smlouvy nevynaložil náklady na dosavadním pronajímatelem odsouhlasené investice nájemce na změnu věci.

12

Není-li prokázáno, že kupující již k okamžiku uzavření kupní smlouvy věděl o určitých pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, platí, že kupující koupil pronajatou nemovitost od prodávajícího bez jakýchkoli závazků k jiným osobám z titulu jejich investic do koupené nemovitosti včetně investic nájemce na změnu věci provedených do dne uzavření kupní smlouvy.

13

Rozhodným okamžikem pro vědomost nabyvatele pronajaté věci o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, ve smyslu ustanovení § 2221 odst. 2 obč. zákoníku včetně o investicích nájemce do pronajaté věci, je uzavření kupní smlouvy, od kdy je významně limitována vůle kupujícího koupit „zrušit“ s reálnými zásadními sankcemi.

První autorský odborný časopis

14

Již z důvodové zprávy občanského zákoníku k ustanovení § 2221 obč. zákoníku vyplývá, že nový vlastník pronajaté věci je dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod více chráněn než samotný nájemce věci, když nelze přehlédnout poměrně snadné zneužití objektivní neznalosti nového nabyvatele jemu neznámé minulostí s možností pozměňování obsahu a datování dotčených soukromých listin bez jejich úředního ověření atd.

15

Hmotně právní pasivní legitimize původního pronajímatele věci, který v kupní smlouvě výslovně prohlásil, že nájemce nemá vůči němu právo na zhodnocení věci ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 1,2 obč. zákoníku, v řízení o vyrovnání míry zhodnocení věci na základě investic nájemce se souhlasem původního pronajímatele, odpovídá i principu spravedlnosti tím, že jen původní pronajímatel ví a může vědět, jaký byl skutečný stav věci ke dni uzavření nájemní smlouvy a je schopen prokázat/vyvrátit, zda, kdy a v jakém rozsahu skutečně udělil/neudělil nájemci souhlas k investicím do pronajaté věci, kdo je hradil atd.

16

Z opatrnosti lze doporučit, aby kupní smlouva na pronajatou věc obsahovala i výslovné ujednání mezi prodávajícím a kupujícím, že „prodávající se zavazuje uhradit kupujícímu případné závazky váznoucí na prodávané věci ve smyslu ustanovení § 1107 obč. zákoníku“, což dále minimalizuje riziko vyrovnání zhodnocení nájemci při skončení nájmu ze strany nabyvatele pronajaté věci, který nevěděl o investicích do pronajaté věci se souhlasem prodávajícího jako původního pronajímatele.

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa

Poznámky:

§ 2221 odst. 2 obč. zákoníku: Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

„Při universálním právním nástupnictvím je nástupce plně vázán činy svého právního předchůdce. Při singulárním právním nástupnictví založeném převodem vlastnického práva k věci se však jedná o něco jiného; pro nabyvatele je především rozhodující, co si ujednal s převodcem. Nelze přitom přehlížet, že nabyvatel nabývá vlastnické právo jako právo věcné a chráněné ve zvýšené míře ústavním pořádkem, zatímco nájemní právo má obligační povahu a váže nájemce k pronajímateli... Předně není vyloučeno, že si nájemce a pronajímatel před zcizením ujednají k tíži pronajímatele takové povinnosti, které významně převyšují, co pronajímateli ukládá zákon. Pro ten případ se navrhuje stanovit, že takové povinnosti na nového vlastníka přejdou, jen pokud o nich věděl.“ (z důvodové zprávy k ustanovení § 2221 až 2224 obč. zákoníku)

„Povinnosti sjednané mezi původním vlastníkem předmětu nájmu a nájemce nad rámec těchto povinností (např. povinnost pronajímatele provádět běžnou údržbu, povinnost strpět provedení změny věci apod.) budou nového vlastníka zavazovat jen tehdy, pokud o nich při nabývání předmětu věci věděl. Jedná se o ochranu práv nového vlastníka věci, na kterém nelze žádat, aby přebíral spolu s vlastnictvím věci povinnosti, o nichž neví a jejichž obsah pro něj není zjištělný ani ze zákona. Z pohledu nájemce však uvedené ustanovení (§ 2221 obč. zákoníku) znamená, že se v důsledku změny vlastnictví k předmětu nájmu, na jejichž realizaci nemá žádný vliv, mohou, a to poměrně zásadním způsobem, jeho práva rozštěpit na práva, která bude mít vůči novému vlastníkoví předmětu nájmu coby právnímu nástupci původního pronajímatele, a na práva, která bude mít i nadále vůči původnímu pronajímateli. Skutečnost, že určité povinnosti nepřejdou na nového vlastníka předmětu nájmu, totiž bez dalšího neznamená jejich zánik, neboť se nejedná o zákonem uznaný způsob zániku závazku.“ (in.: Kabelková, E., Dejllová, H., Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, Komentář, I. vydání; Praha, C.H.Beck, 2013, str. 76)

„Bude-li chtít nájemce zvýšit pravděpodobnost toho, že původní pronajímatel nezneužije § 2221 odst. 2 obč. zákoníku tak, že záměrně nebude informovat nabyvatele věci o svých povinnostech sjednaných s nájemcem nad rámec zákona, třeba z toho důvodu, aby tato skutečnost nesnížila kupní cenu předmětu nájmu, může si v nájemní smlouvě vymínit povinnost pronajímatele informovat v případě převodu vlastnictví k předmětu nájmu nabyvatele o všech povinnostech, které mu z nájemní smlouvy plynou. Pokud by následně pronajímatel tuto povinnost porušil, v důsledku čehož by jeho právní nástupce nebyl povinen všechny povinnosti tak, jak byly v nájemní smlouvě sjednány, plnit, vznikly by na straně nájemce nároky z porušení smlouvy vůči původnímu pronajímateli.“ (in.: Kabelková, E., Dejllová, H., Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, Komentář, I. vydání; Praha, C.H.Beck, 2013, str. 77)

PRIORITNÍ PŘIKÁZÁNÍ VÍCE SPOLEČNÝCH JEDNOTEK V TĚŽE BUDOVĚ

Nejspravedlivějším způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví, který je ze zákona prioritní, je rozdělení společné věci, které je nutno respektovat i tehdy, pokud budova byla již před zahájením řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělena na více společných jednotek mezi týmiž podílovými spoluvlastníky.

- 1** Oproti dosavadní právní úpravě obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., kterou soudy postupně po roce 1990 stejně ignorovaly, nestanoví občanský zákoník č. 89/2012 Sb. výslovně zákonná kritéria pro přikázání společné věci do výlučného vlastnictví spoluvlastníka: i) výše spoluvlastnických podílů (co nejmenší zásah do vlastnického práva) a ii) účelné využití věci (smysl většiny člověkem uměle vytvořených věcí), protože stěžejním zákonným kritériem pro přikázání společné věci do výlučného vlastnictví toho kterého podílového spoluvlastnictví s odkazem na čl. 11 Listiny základních práv a svobod zůstává schopnost spoluvlastníka reálně vyplatit přiměřenou náhradu za úplatné nabytí vlastnictví.
- 2** Ustanovení § 1144 i §1147 obč. zákoníku o přednostním způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví společné věci jejím rozdělením ex lege vylučuje jiný způsob mimosoudního vypořádání, je-li rozdělení věci možné nebo nesníží-li se tím podstatně její hodnota.
- 3** Je-li rozdělení společné věci dobře možné, vylučuje ustanovení § 1147 věta první obč. zákoníku výslovně její přikázání za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, případně nařízení jejího prodeje ve veřejné dražbě.
- 4** Za rozdělení společné věci ve smyslu ustanovení § 1144 obč. zákoníku nutno považovat nejen rozdělení budovy na jednotky v rámci vlastního soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i stav, kdy k tomuto rozdělení mezi týmiž spoluvlastníky došlo již před vlastním zahájením řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví včetně rozdělení společné budovy na jednotky.
- 5** **V případě vícečetného spoluvlastnictví jednotek mezi týmiž spoluvlastníky v těžce budově je v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i ustanovením § 1144 i 1147 věta první Obč. zákoníku přednostní (prioritní) zákonný způsob vypořádání ve formě přikázání původně společné věci rozdělené na jednotky mezi jednotlivé spoluvlastníky do jejich výlučného vlastnictví v závislosti na výši jejich spoluvlastnických podílů bez ohledu na to, že rozdělení budovy na jednotky nastalo ještě před zahájením řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, jenž ex lege vylučuje jiný způsob vypořádání potažmo jiná rozhodná kritéria včetně doby a způsobu nabytí, investic do nemovitosti, správy nemovitosti, účelného využití věci atd.**
- 6** Stanoví-li ustálená judikatura [1] v souladu s ústavně konformním výkladem ustanovení o přednostním zákonném způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělení budovy na jednotky s jejich následným přikázáním mezi jednotlivé podílové spoluvlastníkem dle výše jejich spoluvlastnických podílů, musí tento přednostní způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví platit tím spíše, když toto rozdělení původně společné věci - zvláště mezi týmiž spoluvlastníky - nastalo již před zahájením řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

První autorský odborný časopis

7

Přikázání více společných jednotek v téže budově všem podílovým spoluvlastníkům v závislosti na výši jejich spoluvlastnických podílů bez ohledu na to, zda rozdělení budovy nastalo v rámci soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví anebo ještě před jeho zahájením – mimo spravedlivého respektování vlastnického práva všech spoluvlastníků – vylučuje: i) subjektivní kritéria soudu pro přikázání více jednotek jen jednomu nebo jen některým spoluvlastníkům, ii) nepřiměřenou délku soudního řízení, v jehož průběhu nikdo z účastníků, a co hůře často ani soudy v jednotlivých stupních (okresní soud, krajský soud, Nejvyšší soud, Ústavní soud) samy neví, jaké je vlastně „ono“ rozhodné kritérium pro přikázání do výlučného vlastnictví, iii) vyplácení vysoké výše přiměřené náhrady s často opakovaným zjišťováním aktuální výše tržní ceny jednotek atd.

8

Je-li spoluvlastnický podíl některého podílového spoluvlastníka více jednotek v téže budově minimální tak, že by neodpovídal ani cca 50% nejmenší jednotky v budově, lze tomuto podílovému spoluvlastníkovi namísto přikázání některé z více společných jednotek do výlučného vlastnictví přisoudit jen samotnou výši přiměřené náhrady za ztrátu jeho minimálního spoluvlastnického podílu.

Poznámky:

1) Rozsudek NS ČR ze dne 18.9.2007 sp.zn. 22Cdo 3242/2007: “Rozdělení budovy v podílovém spoluvlastnictví na jednotky má přednost před jinými způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví k domu.”

Rozsudek NS ČR ze dne 29.7.2003 sp.zn. 22Cdo 650/2002: “Vznik vlastnictví jednotky jako části domu vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. (o vlastnictví bytů) na základě rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví není podmíněn shodnou vůlí podílových spoluvlastníků.”

PROKÁZÁNÍ SCHOPNOSTI PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNÍKA VYPLATIT PŘIMĚŘENOU NÁHRADU

Základní podmínkou pro přikázání společné věci do výlučného vlastnictví – není-li možné její rozdělení - je věrohodné prokázání schopnosti přiměřenou náhradu skutečně vyplatit s vyloučením příslibu budoucí podmíněné výplaty.

1

Požaduje-li podílový spoluvlastník přikázání společných nemovitostí vyšší hodnoty jen do svého výlučného vlastnictví, musí prokázat svoji schopnost a ochotu přiměřenou náhradu vyplatit srovnatelně jako v případě běžné koupě nemovitostí, tj. zpravidla z úřední úschovy, případně z advokátní úschovy nezávislého advokáta, závazným bankovním příslibem, vinkulací u peněžního ústavu.

2

V případě prokazování schopnosti spoluvlastníka vyplatit přiměřenou náhradu je třeba přihlídnout k tomu, že při vyplacení přiměřené náhrady z úvěru peněžního ústavu bývá pravidlem, že je peněžním ústavem předem vyžádáno platné zřízení zástavního práva všech stávajících spoluvlastníků k celé nemovitosti, což je pro vystupujícího spoluvlastníka právně nepřijatelné pro přetrvávající subsidiární ručení za zaplacení úvěru zajištěného zástavním právem jako zástavním dlužníkem.

3

Je-li prokázáno, že podílový spoluvlastník přes dosud probíhající soudní řízení o vydání bezdůvodného obohacení odmítá dlouhodobě vyplatit druhému podílovému spoluvlastníkovi jeho podíl na výnosech ze společné věci v řádu mnoha set tisíc korun až miliónů korun, je zásadně zpochybněna nejen schopnost, ale i samotná ochota vyplatit přiměřenou náhradu; není-li v řízení prokázána bezpečná výplata přiměřené náhrady, lze přikázání všech společných samostatných věcí (jednotek) jen takovému spoluvlastníkovi považovat za svévoli soudu výjimečně zakládající odpovědnost státu za nesprávný úřední postup pro hrubé porušení ústavního práva na ochranu vlastnictví dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod i čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a svobod (co nejjistější vyplacení přiměřené náhrady za ztrátu vlastnictví pravomocným rozsudkem soudu).

4

Zvláště v případě podílového spoluvlastnictví, které je zatíženo zástavním právem pro peněžní pohledávku spoluvlastníka, či ve kterém vůči podílovému spoluvlastníkovi aktuálně probíhá soudní řízení o zaplacení vyšší částky, je nutno dbát na to, aby oběma (všem) podílovým spoluvlastníkům byly přikázány jednotlivé jednotky v budově a další nemovitosti, např. Pozemky a garáže tak, aby výše přiměřené náhrady byla co nejnižší, čímž je nejlépe zaručena i prevence vzniku dalších zbytečných soudních řízení, např. Exekuce, veřejné nedobrovolné dražby atd.

5

Zástavní právo zřízené ve prospěch jen některého z podílových spoluvlastníků na společné věci není překážkou pro přikázání takovéto věci do výlučného vlastnictví jiného podílového spoluvlastníka, pokud proti tomu výslovně nevznese námitky, že nemá zájem o přikázání věci zatížené zástavním právem k tíži jiného spoluvlastníka, např. že aktuální výše zůstatku dluhu zajištěného zástavním právem jiného spoluvlastníka pro něj již není zásadní, že vyplacení přiměřené náhrady je ještě více nejisté než nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem jiné osoby atd.

První autorský odborný časopis

6

V "nové době" s právem na oddlužení tří let, insolvenční ze dne na den i pro účelově vytvořené "papírové" dluhy včetně směnek bez ověření data vystavení, atd., nelze jako doposud spoléhat na spoluvlastníkem předložená čestná prohlášení účastníků, ad hoc výpis z účtu spoluvlastníka s možností přeposlání peněz "na oko" spřízněnou osobou, papírové smlouvy o půjčce s nepeněžním ústavem či fyzickou osobou.

7

Příslib peněžního ústavu (se zákonným pojištěním vkladu jen do cca 2,400.000,-Kč) musí být nejen nepodmíněný včetně budoucí zástavy předmětných nemovitostí a časově vymezený, ale musí obsahovat i výslovné prohlášení peněžního ústavu, že před vydáním příslibu věděl, že budoucí dlužník má v katastru nemovitostí evidován peněžní dluh zajištěný zástavním právem v určité výši a že byl seznámen s tím, že vůči dotyčné osobě u určitého soudu s určitou spisovou značkou aktuálně probíhá řízení o zaplaceníKč s určitým úrokem z prodlení od z částky

8

Rozsah odpovědnosti advokáta a notáře za škodu v příčinné souvislosti s jejich hrubou nedbalostí zpravidla odpovídá rozsahu odpovědnosti státu za škodu, neboť "nelze spravedlivě klást k tíži druhých to, za co sám ve srovnatelném právním postavení - odbornosti - neodpovídám."

Autorem článku je JUDr. Luboš Chalupa