



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Lojkáskové a soudců Mgr. Vladimíra Soukupa a Mgr. Zuzany Hemelíkové ve věci

žalobce: **Stavební bytové družstvo** [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený advokátkou JUDr. Denisou Sudolskou
sídlem Praha 2, Italská 1219/2, 120 00

proti
žalovanému: **J. K.** [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Vojtěchem Peštukou
sídlem Praha 10, Estonská 547/4, 101 00

o zaplacení částky 729 332 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Praha – západ č.j. 36 C 3/2025 – 177 ze dne 18. července 2025

takto:

- I.** Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II.** Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 42 362 Kč, a to k rukám jeho právního zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha – západ (dále jen „soud prvního stupně“ nebo „prvostupňový soud“) svým rozsudkem č.j. 36 C 3/2025 – 177 ze dne 18. 7. 2025 zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal zaplacení částky 729 332 Kč spolu se zákonnými úroky z prodlení od 1. 12. 2024 do zaplacení (výrok I.) a žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 42 362 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho zástupce (výrok II.).
2. Žalobce se domáhal zaplacení této částky s tím, že na straně žalovaného vzniklo bezdůvodné obohacení tím, že jako člen žalobce užíval atriový byt – bytovou jednotku č. ■■■/■ v katastrálním území ■■■■■ v období od 5. 6. 2016 do 27. 4. 2021 bez právního důvodu. Tvrdil, že bytová jednotka mu byla přenechána k užívání na základě nájemní smlouvy ze dne 1. 7. 2003, avšak tato smlouva byla uzavřena v návaznosti na dřívější nájemní smlouvu, uzavřenou v roce 1998 mezi žalobcem a společností ■■■■■ a. s., podle níž měl žalobce pronajaté pozemky, na kterých provedl výstavbu bytových domů. Tato smlouva však byla posléze shledána neúčinnou a následně i absolutně neplatnou, přičemž žalobci byla uložena povinnost dotčené pozemky vyklidit. V důsledku konkursního řízení, vedeného proti společnosti ■■■■■ a. s., byly nemovitosti, včetně předmětného bytu, zahrnuty do konkursní podstaty úpadce, a žalobce byl navíc na základě žalob konkursního správce posléze zavázán k vydání bezdůvodného obohacení ve prospěch konkursní podstaty za období, kdy byly dané nemovitosti užívány jeho členy, včetně žalovaného. V žalobě bylo zdůrazněno, že faktickým uživatelem bytové jednotky byl žalovaný, který je tedy osobou, jež se na jeho úkor obohatila, neboť užíval uvedený byt bez právního titulu. Konstatoval, že okolnost, že neplatnou nájemní smlouvou nemohlo být přenecháno užívací právo, není rozhodná, protože žalobce pod dojmem platnosti smlouvy toto užívací právo fakticky žalovanému přenechal a ten tedy získal majetkový prospěch, spočívající v užívacím právu. Výše požadované částky byla stanovena podle znaleckých posudků, zpracovaných pro účely předchozího řízení o vydání bezdůvodného obohacení, ve kterých byl žalobcem konkursní správce společnosti ■■■■■ a. s., přičemž nárok uplatněný v tomto řízení odpovídá podílu žalovaného na celkové částce bezdůvodného obohacení, kterou byl žalobce povinen zaplatit do konkursní podstaty úpadce. Protože žalovaný nehradil dobrovolně ani přes předžalobní výzvu, podal žalobce tuto žalobu. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tím, že předmětnou bytovou jednotku užíval jako člen žalobce na základě nájemní smlouvy, uzavřené v rámci výkonu členských práv podle stanov družstva, přičemž se na výstavbě bytu podílel částkou 1 200 000 Kč a za užívání bytu navíc řádně hradil sjednané platby nájemného. Zdůraznil, že nemohlo dojít k bezdůvodnému obohacení, neboť jednal v dobré víře a žalobce mu nikdy nesdělil, že by užívání bytu bylo právně problematické. Namítal, že žalobce nebyl oprávněn s nemovitostí nakládat, neboť nebyl jejím vlastníkem, a že dále jednal v rozporu se zákonem, když uzavíral nájemní smlouvy bez souhlasu správce konkursní podstaty. Poukazoval na to, že žalobce své členy o právních rizicích neinformoval, ale naopak je utvrzoval v tom, že užívání bytů je v pořádku, a že vedení družstva dlouhodobě zlehčovalo situaci. Tvrdil, že se jednalo o obohacení se spravedlivým důvodem, neboť jednal v souladu se stanovami a v důvěře v právní vztah s družstvem a nehledě k tomu byla nájemní smlouva úplatná, proto by žalobci náležela náhrada jen ve výši této úplaty. Žalovaný rovněž vznesl námitku promlčení žalobcem tvrzeného nároku, neboť ten měl již nejpozději od roku 2019 jak vědomost o neplatnosti nájemní smlouvy, tak o rozsahu údajného bezdůvodného obohacení. Dovožoval, že subjektivní promlčecí lhůta uplynula nejpozději dne 1. 10. 2022, resp. 27. 4. 2024 a poukazoval na to, že žalobce nemůže přenášet důsledky svého vlastního protiprávního jednání na řadové členy družstva.
3. Soud prvního stupně po provedeném řízení vyšel z nesporných tvrzení účastníků, soudních rozhodnutí a provedl důkaz listinami tak, jak je podrobně uvedeno v odst. 3 až 6 odůvodnění napadeného rozsudku, na které odvolací soud pro stručnost odkazuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

4. Prvostupňový soud odkázal na ust. § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), ust. § 2994 o.z., ust. § 609 věta první o.z., ust. § 621 o.z. a ust. § 629 odst. 1 o.z. O nákladech řízení rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), když jejich výši určil podle ust. § 1 odst. 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „AT“), ust. § 6 odst. 1 AT, ust. § 7 bod 6. AT, ust. § 8 odst. 1 AT, ust. § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) AT a ust. § 13 odst. 4 AT, ve spojení s ust. § 137 odst. 3 písm. a) o.s.ř., a odkazem na ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. a ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.
5. S ohledem na námitku promlčení, vznesenou žalovaným, se soud prvního stupně primárně zabýval touto otázkou a dospěl k závěru, že nárok je promlčen a žalobě proto není možno vyhovět, jak to podrobně popsal v odst. 13 až 14 odůvodnění napadeného rozsudku. Zde poukázal na konkrétní judikaturu Nejvyššího soudu ČR a vyslovil názor, že počátek běhu subjektivní promlčecí lhůty je třeba klást ke dni 27. 6. 2018, kdy byl vydán rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 4470/2015, jímž bylo definitivně rozhodnuto, že nájemní smlouvy, které žalobce uzavřel se svými členy, jsou absolutně neplatné. Konstatoval, že tato otázka již byla vyřešena a pokud tedy žalobce svůj nárok odvozoval právě od okolnosti, že žalovaný užíval předmětnou bytovou jednotku bez právního důvodu, běžela od uvedeného data tříletá subjektivní promlčení lhůta a nárok na vydání bezdůvodného obohacení se ke dni 27. 6. 2021 promlčel, resp. u nároku, jenž byl v tomto řízení uplatněn až do dne 27. 4. 2021, k tomu došlo nejpozději dne 27. 4. 2024, přičemž žaloba byla podána dne 3. 1. 2025. Zdůraznil, že dne 27. 6. 2018 byla splněna jak podmínka, že žalobce získal vědomost, že k (tvrzenému) bezdůvodnému obohacení došlo, tak o osobě povinné k jejímu vydání. V těchto souvislostech odkázal na ustálenou rozhodovací praxi soudů, podle níž je pro stanovení počátku běhu subjektivní promlčecí lhůty rozhodující okamžik, kdy se ochuzený dozví, resp. měl a mohl se dozvědět, o tom, že došlo na jeho úkor k získání bezdůvodného obohacení, a o osobě povinné k jeho vydání. Zdůraznil, že v případě bezdůvodného obohacení získaného plněním z neplatné smlouvy je rozhodující subjektivní moment, kdy oprávněný zjistí takové okolnosti, z nichž lze dovodit, že smlouva, z níž bylo plněno, je neplatná. Konstatoval, že je tedy třeba znát skutkové okolnosti, na základě kterých již lze podat žalobu k soudu, resp. jde o stav, kdy ochuzený měl možnost se o nich dozvědět, což v tomto případě zcela splňuje okamžik, kdy otázku, zda jsou nájemní smlouvy mezi žalobcem a jeho členy platné či nikoliv, definitivně rozhodl Nejvyšší soud ČR. Dovodil, že vědomost žalobce o vzniku bezdůvodného obohacení nastala bez ohledu na to, zda již znal přesně jeho rozsah, jelikož postačuje toliko přibližné (orientační) povědomí o výši majetkového prospěchu, neboť právě tehdy už ochuzený může svá práva hájit prostřednictvím žaloby. Poukázal na to, že pokud tedy žalobce v projednávané věci odvozoval svůj nárok od výše běžného nájemného, jde právě o ten rozsah, který mu při vědomosti o neplatnosti dotčené nájemní smlouvy umožňoval, aby kdykoli ve lhůtě tří let od 27. 6. 2018, resp. 27. 4. 2021 podal žalobu k soudu. V odst. 15. odůvodnění napadeného rozsudku se obiter dictum vyslovil i k samotnému nároku žalobce, který z ust. § 2994 o.z. dovozoval zvláštní regresní právo svědčící tomu, kdo neoprávněně dal věc k užívání nebo požívání jinému s tím, že z tohoto ustanovení takové právo dovodit nelze, neboť pokud by je zákonodárce zakotvit skutečně chtěl, nepochybně by tak učinil. Zde odkázal rovněž na konkrétní judikaturu Nejvyššího soudu ČR a na komentářovou literaturu.
6. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včas odvolání a předně namítal, že závěr soudu prvního stupně o promlčení nároku je zcela neudržitelný a námitku promlčení označil za nedůvodnou a uplatněnou v rozporu s dobrými mravy, bez ohledu na její nedůvodnost. Vyslovil své přesvědčení, že do okamžiku, než finanční prostředky uhradil do konkursní podstaty, se na něm žalovaný bezdůvodně obohatit nemohl, protože rozsudek na vyklizení nijak nesnižoval žalovaného pasivní legitimaci k vydání bezdůvodného obohacení, zejména proto, že uvedený rozsudek otázku pasivní legitimace k vydání bezdůvodného obohacení vůbec neřeší. Dovojoval,

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

že přinejmenším vědomost o vzniku bezdůvodného obohacení, jakož i vědomost o dalších podmínkách rozhodných pro stanovení okamžiku běhu zákonné subjektivní promlčecí lhůty k jednotlivým dílčím nárokům na vydání bezdůvodného obohacení vůči žalovanému žalobce nabyt (a mohl nabýt) vždy nejdříve k okamžiku vyhlášení rozsudku na zaplacení odvolacím soudem, neboť teprve na základě pravomocných rozsudků na zaplacení byl povinen vydat nárok na bezdůvodné obohacení vůči správci konkursní podstaty [REDAKCE], a.s. Poukazoval na to, že do té doby činil svojí pasivní legitimaci v dotčených řízeních spornou a že současně platí, že se správce konkursní podstaty mohl v jakýkoliv okamžik až do zaplacení libovolně domáhat vydání ekvivalentu nájemného taktéž právě po žalovaném, a pokud by tak učinil, žádný nárok by na straně žalobce vůči žalovanému ani nevznikl. Zdůrazňoval, že okamžikem rozhodným pro běh subjektivní promlčecí lhůty u jeho práva na vydání bezdůvodného obohacení vůči žalovanému nemůže být vědomost o povinnosti vyklidit nemovitosti, protože tato skutečnost se s nárokem na vydání bezdůvodného obohacení apriori neprolíná, nýbrž až okamžik právní moci rozsudku na zaplacení, neboť teprve tehdy je dána vědomost žalobce o jeho pasivní legitimaci ohledně tohoto nároku vůči žalujícímu správci konkursní podstaty [REDAKCE], a.s. v pozici vlastníka užívané nemovitosti, případně až od samotné úhrady bezdůvodného obohacení předmětnému správci konkursní podstaty. Za podstatnou označil skutečnost, že ani v jednom případě by jeho nárok vůči žalovanému promlčen nebyl, když opakovaně poukazoval na to, že jeho vědomost o bezdůvodném obohacení a osobě povinné (jakož i rozsahu bezdůvodného obohacení) mohla vzniknout nejdříve dnem vyhlášení jednotlivých rozsudků na zaplacení vydaných odvolacím soudem, na základě, kterých byl povinen plnit, resp. spíše teprve okamžikem zaplacení, a teprve od tohoto okamžiku pak mohla plynout subjektivní promlčecí lhůta. Připomínal, že si žalovaný musel být vědom toho, že nemůže užívání bytové jednotky odvozovat od SBD [REDAKCE], a od rozsudku na vyklizení. Akcentoval, že tam byl vedlejším účastníkem č. 13, a nemohl tak být v dobré víře o tom, že je oprávněn bytovou jednotku užívat na základě nájemní smlouvy s SBD [REDAKCE], když nadto měl povinnost bytovou jednotku s ohledem na neplatnost této nájemní smlouvy vyklidit, když této povinnosti si musel být vědom, bez ohledu na to, zda se tomu mnil žalobce nebo žalovaný bránit. Ve svém odvolání dále poukazoval na to, že ust. § 2994 o.z. účinně brání tomu, aby žalovaný získal beneficium v podobě bezplatného užívání bytové jednotky, kdy toto užívání za něj zaplatí zbylí členové více než [REDAKCE] členného družstva. Konstatoval, že od rozsudku na vyklizení se mohl promlčovat nárok správce konkursní podstaty [REDAKCE] a.s. vůči družstevníkům, jakožto uživatelům, nikoli však nárok žalobce vůči nim, když ten neexistoval až do zaplacení předmětného nároku žalobcem do konkursní podstaty [REDAKCE] a.s., a pokud neexistoval, tak nelze vůbec uvažovat o jeho promlčení. Vyslovil názor, že žalovaný mohl v jakýkoliv moment přijít a zaplatit správci konkursní podstaty vyčíslený nárok, čímž by nárok správce konkursní podstaty vůči SBD [REDAKCE] zanikl a naopak – pohledávka SBD [REDAKCE] za družstevníkem, tedy zde do zaplacení, neexistovala, tedy ani nemohla plynout jakákoliv myslitelná promlčecí doba. Uvedl, že pokud by zde případně jakákoli pohledávka byla, byla by námitka promlčení vznesená žalovaným v rozporu s dobrými mravy, neboť ten by totiž v takovém případě těžil z vlastního protiprávního jednání. Zdůrazňoval, že to byl on, kdo skutečně užíval bytovou jednotku náležící do konkursní podstaty bez platného právního důvodu, čehož si byl od určitého okamžiku zjevně vědom a nyní by profitoval z toho, že výklad zaujatý prvostupňovým soudem jej zcela osvobozuje od povinnosti k jakékoli náhradě za toto užívání. Připomínal, že žalobce byl od podání žaloby na vyklizení (v roce 2001) až do roku 2018 v řízení o vyklizení úspěšný, zejména s ohledem na závěr o pasivní legitimaci družstva k vyklizení, takže není správný předpoklad, že měl již v roce 2018 okamžitě bezhlavě žalovat své členy, tím spíše, když nový občanský zákoník ve spojení s rozsudkem na vyklizení skrze ust. § 2994 o.z. otevřel cestu právě pro výklad k jím zastávané otázce. Ve svém odvolání dále poukazoval na rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 č.j. 23 C 46/2025 – 27, podle kterého v době, kdy byl zveřejněn rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 4470/2015, tj. v roce 2018, nebyl ze strany

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

žalobce ještě důvod podávat žaloby vůči jednotlivým fyzickým osobám – uživatelům bytů a žádat po nich peněžité plnění, ale až v momentě, kdy vůči němu správce konkursní podstaty [REDACTED] a.s. uplatnil svůj nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Dovožoval, že jinými slovy tento soud v žádném případě nepochybuje o tom, že podle ust. § 2994 o.z. se správce konkursní podstaty mohl domáhat zaplacení bezdůvodného obohacení jak po družstvu, tj. žalobci, tak po družstevníkovi, např. žalovaném. Poukazoval rovněž na to, že ust. § 2994 o.z. je třeba vykládat tak, že rozšiřuje ochranu vlastníka (či spoluvlastníka) věci, s níž bylo neoprávněně disponováno, proti jejímu uživateli, který při nedostatku dobré víry rovněž (vedle neoprávněného disponenta) odpovídá za vzniklé bezdůvodného obohacení a odkazoval na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1519/2021 ze dne 23. 6. 2021. Zdůrazňoval, že jako neoprávněný disponent přenechal žalovanému jako konečnému uživateli cizí věc smlouvou, která je z důvodu zahrnutí přenechané nemovitosti do konkursní podstaty úpadce [REDACTED] a.s. kvalifikována jako neplatná či zdánlivá. Dovožoval, že pak jsou kontrahenti (tedy účastníci řízení) povinni navzájem si vrátit poskytnuté plnění. Disponent tedy uživateli vydá úplaty přijaté (eventuálně) za umožnění užívání předmětné věci, zatímco uživatel zaplatí disponentovi náhradu za přenechané užívací právo, a to navzdory skutečnosti, že disponent neplatnou smlouvou toto právo uživateli nemohl založit. Konstatoval, že závěr, že je faktický uživatel povinen vyplatit náhradu za užívání osobě, která mu věc dala k užívání protiprávně, se může zprvu jevit neintuitivní. Poukazoval na to, že je však racionálně zdůvodněn tím, že kdyby disponent nemohl po uživateli požadovat náhradu za užívání věci, dostalo by se faktickému uživateli tam, kde se vlastník rozhodne vznést požadavek na náhradu pouze proti disponentovi anebo v souladu s ust. § 2994 o.z. vůči dobrověrnému uživateli a kdy vůbec nemůže právo z bezdůvodného obohacení uplatnit, nespravedlivé výhody v podobě zcela bezplatného užívání cizí věci. Vyslovil názor, že úhrada, kterou uživatel vyplatil disponentovi, tedy nesníží jeho povinnost k náhradě za užívání vůči vlastníku podle ust. § 2994 o.z. a stane se sama bezdůvodným obohacením, jakmile uživatel za stejnou dobu užívání vyplatí kompenzaci vlastníku (od této chvíle bude uživatel moci na disponentovi požadovat vrácení poskytnuté náhrady coby plnění z právního důvodu, který odpadl), když zcela opačně může disponent (tj. žalobce) teprve od této chvíle (tj. od okamžiku úhrady bezdůvodného obohacení ze strany disponenta vlastníkově) požadovat vydání náhrady po faktickém uživateli (tj. žalovaném). Konstatoval, že okamžikem rozhodným pro běh subjektivní promlčecí lhůty u práva žalobce na vydání bezdůvodného obohacení vůči žalovanému nemůže být vědomost o povinnosti vyklidit nemovitosti, protože tato skutečnost se s nárokem na vydání bezdůvodného obohacení apriori neprolíná, nýbrž až okamžik samotné úhrady bezdůvodného obohacení předmětnému správci konkursní podstaty. Dovožoval, že jeho nárok promlčen není, neboť jeho vědomost o bezdůvodném obohacení a osobě povinné (jakož i rozsahu bezdůvodného obohacení) ve smyslu ust. § 621 o.z. mohla vzniknout nejdříve okamžikem zaplacení v odkazu na ust. § 2994 o.z., když teprve tehdy pohledávka vůbec vznikla, a teprve od tohoto okamžiku mohla plynout subjektivní promlčecí lhůta. Pokud tedy prvostupňový soud posunul počátek běhu subjektivní promlčecí lhůty již na rok 2018, označil tento výklad za rozporný s principem právní jistoty a s jeho právem žalobce na soudní ochranu, neboť by se jím ocital v tzv. „procesní pastí“, kdy žaloba by byla buď předčasná nebo promlčená. Vyslovil své přesvědčení, že použití institutu promlčení nesmí vést k popření samotného práva na přístup k soudu. Konstatoval, že žalovaný, který po celou dobu užíval byt bez platného právního titulu, by měl profitovat z toho, že se žalobce snažil co nejdéle procesně bránit vůči správci konkursní podstaty, a chránit tím své členy. Zdůrazňoval, že fakticky to znamená, že čím déle žalobce vedl spor o vyklizení, že družstevníci mohou v bytech zůstat, tím více se nároky správce vůči nim promlčovaly. Poukazoval na to, že v okamžiku, kdy vedl spory o to, aby nemuseli platit ani ty nepromlčené, by se souběžně jeho regresní nároky proti členům promlčovaly až k úplnému zániku vymahatelnosti. Vyslovil názor, že takový výsledek je v přímém rozporu se zásadou dobrých mravů a principem spravedlnosti

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

a poctivosti právního styku. Navrhl změnu rozsudku soudu prvního stupně tak, aby bylo žalobě v celém rozsahu vyhověno a pro případ, že by se odvolací soud ztotožnil s tím, že nárok je promlčen, navrhl, aby žalovanému nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení.

7. Žalovaný navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného, když se ztotožnil s jeho závěrem o subjektivním počátku běhu promlčecí lhůty a připomněl odst. 13 odůvodnění napadeného rozsudku. Uvedl, že pokud „žalobce svůj nárok odvozoval právě od okolnosti, že žalovaný užíval předmětnou bytovou jednotku bez právního důvodu“, byla mu subjektivně tato skutečnost nezpochybnitelně známa už v době rozsudku k vyklizení a není proto důvod se domnívat, že by subjektivní promlčecí doba měla začít běžet později. Připomínal, že si je této skutečnosti žalobce dobře vědom, když v odst. 7. svého odvolání, začal bezdůvodné obohacení z ničeho nic kvalifikovat jako náhradu škody nebo její analogii. Vyslovil otázku, „jaký má pro žalobce jiný smysl dělat z jím samotným tvrzeného nároku na bezdůvodného obohacení najednou fakticky nárok na náhradu škody, než s ohledem na jím samotným tvrzené rozhodné skutečnosti zakládající právě objektivně vzniklý stav obohacení znamenající uplynutí subjektivní promlčecí lhůty na straně žalobce“. Žalovaný dále uvedl, že je třeba odmítnout tvrzení žalobce o tom, že by snad jeho subjektivní lhůta mohla počít svůj běh až okamžikem zaplacení správci konkursní podstaty, což označil za účelovou konstrukci. Konstatoval, že by to ad absurdum znamenalo, že pokud by žalobce nikdy nezaplátil, lhůta by nikdy běžet nepočala, když tento argument navíc vyvrací sám sebe, neboť připouští posouvání počátku běhu subjektivní promlčecí doby žalobcem v čase tam i zpět na základě jeho výlučného rozhodnutí. Poukazoval rovněž na to, že neexistuje nárok, jak jej konstruuje žaloba, tedy jakýsi regres, plynoucí z ust. § 2994 o.z., ve spojení s ust. § 3002 odst. 1 o.z. a odkazoval na důvodovou zprávu k tomuto ustanovení, podle níž jde o lex specialis k obecnému pravidlu generální skutkové podstaty bezdůvodného obohacení podle ust. § 2991 odst. 1 o.z. Akcentoval, že smyslem ust. § 2994 o.z. je tudíž rozšířit práva vlastníka věci v případě bezdůvodného obohacení, nikoli řešit specificky práva neoprávněného disponenta vůči uživateli či požívateli. Vyslovil názor, že „se jedná výlučně o rozšíření pasivní legitimace v nároku vlastníka neoprávněně užívané či požívané věci prostřednictvím neoprávněného disponenta vůči faktickému uživateli či požívateli, ovšem pouze za situace, kdy podle ust. § 2994 o.z. v okamžiku přenechání věci neoprávněným disponentem k užívání či požívání faktický uživatel či poživatel nebyl v dobré víře“. Poukazoval na to, že žalobce měl právě na základě tohoto ustanovení uplatnit svůj nárok vůči němu dříve, když bylo nepochybné, že porušil povinnost nemovitosti vyklidit, je žalován na vydání bezdůvodného obohacení správcem konkursní podstaty, a umožňoval užívat věci s nimiž vědomě nezákonně třetím osobám. Připomněl, že si žalobce volí žalovaného na začátku řízení, a při splnění dalších podmínek je se žalobou úspěšný, a tudíž nemá sebemenší právní důvod žalovaného v průběhu řízení měnit. Za nesprávnou označil žalobcovu právní konstrukci počátku běhu subjektivní promlčecí lhůty, odvozené od právní moc rozsudků, kterými mu bylo i uloženo uhradit bezdůvodné obohacení. Zdůrazňoval, že pro počátek běhu promlčecí lhůty případného nároku žalobce na vydání bezdůvodného obohacení uplatněného touto žalobou, nejsou nikterak právně významné rozsudky prvostupňového soudu, jimiž bylo žalobci uloženo vydání bezdůvodného obohacení správcem konkursní podstaty. Připomínal, že žalobci nic nebránilo podat žalobu na žalovaného v běhu subjektivní promlčecí lhůty, jak jí zjistil soud prvního stupně. Zcela logickým a správným postupem by bylo současné podání návrhu na přerušování řízení, jelikož se v řízení se správcem konkursní podstaty ve výrokové části rozhodnutí určovalo, zda je žalobce povinen platit či nikoliv, a vzhledem ke konstrukci zdejší žaloby by tak šlo o otázku, která může mít význam pro rozhodnutí soudu. Konstatoval, že s ohledem na špatnou právní konstrukci nároku uplatněného žalobou, by tato nebyla úspěšná přinejmenším právě s odkazem na ust. § 2999 odst. 2 o.z., a pokud by měl žalobce za to, že žalobu nemohl podat před tím, než bylo jasné, v jakém rozsahu a vůči komu uplatní správce konkursní podstaty svůj nárok, měl

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

dostatečné množství času, aby zdejší žalobu uplatnil včas po podání obou žalob na vydání bezdůvodného obohacení správcem konkursní podstaty, což se nestalo a dovozování tzv. procesní pasti označil za naprosto liché. Za zavádějící označil argumentaci žalobce stran rozsudku k vyklizení, kdy uváděl, že neměl žalovaného jak vystěhovat. Vyslovil názor, že jde v podstatě jen o sofistiku, kterou se žalobce snaží zakrýt, že se nehodlal řídit rozsudkem k vyklizení a v tomto směru odkazoval na ust. § 341 odst. 1 písm. b) o.s.ř. a judikaturu Nejvyššího soudu ČR k této problematice. Uzavřel, že to byl žalobce, kdo na své riziko v roce 1998 začal dostavbu atriových bytů, původně rozestavěných úpadcem, na pozemcích třetí osoby na základě nájemní smlouvy, které byly neúčinnými právními úkony, kdo za této situace dokončil dostavbu atriového bytu a dalších nemovitostí v k.ú. [redacted], a započal s jejich užíváním, kdo prohrál v řízení o vylučovací žalobě, kterou podal proti sepsání atriového bytu a dalších nemovitostí v k.ú. [redacted] do konkursní podstaty úpadce [redacted] a.s., a tudíž tak nezpochybnitelně nejpozději od 24. 10. 2008, kdy nabylo právní moci konečné rozhodnutí Městského soudu v Praze 58 Cm 49/2003 – 244, věděl, že užívá atriový byt, k němuž nemá žádný právní vztah, jakož i další nemovitosti v k.ú. [redacted], kdo opakovaně mařil odkup atriového bytu a dalších nemovitostí v k.ú. [redacted] z konkursní podstaty, čímž prodlužoval protizákonný stav neoprávněného užívání atriového bytu a dalších nemovitostí, který sám vytvořil, a z nějž sám těžil prostřednictvím prostředků, které od svých členů v souvislosti s tím vybral a vybíral, kdo po právní moci rozsudku k vyklizení nesplnil dobrovolně svou povinnost uloženou mu opakovaně, nakonec i Nejvyšším soudem ČR a kdo svým vědomým dlouhodobým jednáním vytvořil celou situaci, z níž dlouhodobě těžil, a ve které se dnes snaží sám sebe naprosto nepatřičně vylíčit jako oběť. Dále pak poukazoval na to, že žalobce před svými členy zatajoval informace o tom, že běží řízení o vydání bezdůvodného obohacení ze strany konkursní podstaty, a to až do nejzazšího okamžiku, zatajoval informace o velikosti pohledávek a jejich příslušenství, nikdy neučinil vůči svým členům nic ve vztahu k jemu uložené povinnosti vyklizení předmětných nemovitostí (vč. atriového bytu), a současně neučinil žádné opatření, kterým by mohl vzniku bezdůvodného obohacení na své straně předcházet, např. ve stylu že by požadoval od uživatelů atriových bytů průběžné úhrady tržního nájemného, kterého se dnes domáhá žalobou, vytvořil rezervní fond na případné výdaje vzniklé v souvislosti s prohraným sporem atp. a nečinil tak vědomě a záměrně právě z toho důvodu, aby jím vyvolaný stav udržel co nejdéle – ovšem nikoliv ve prospěch svých členů, ale toliko a výlučně ve svůj vlastní prospěch. Ve svém vyjádření dále zdůrazňoval, že pokud je něco v rozporu se zásadou dobrých mravů a poctivosti v právním styku, je to především dlouhodobé chování žalobce.

8. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (ust. § 10 odst. 1 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozsudku okresního soudu oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (ust. § 204 odst. 1 o.s.ř.), že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání přípustné (ust. § 201 o.s.ř.), a že žalobcem uplatněné skutečnosti lze podřadit pod dovolené odvolací důvody [ust. § 205 odst. 2 písm. b), c), d), e) a g) o.s.ř.], přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v rozsahu uvedeném v ust. § 212, věta první o.s.ř. a ust. § 212a odst. 1 a 3 o.s.ř., tj. v celém rozsahu, tedy přezkoumal i řízení, které vydání napadeného rozhodnutí předcházelo, přihlížel k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (ust. § 212a odst. 5 o.s.ř.) a poté dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Odvolací soud shledal, že soud prvního stupně provedl v řízení potřebné dokazování, provedené důkazy správně hodnotil, zjistil z nich správné skutečnosti a na jejich základě dospěl ke správným závěrům o skutkovém stavu věci. Odvolací soud při svých závěrech o skutkovém stavu věci proto vychází z výsledků dokazování soudu prvního stupně tak, jak je ve svém rozsudku správně popsal, a pro stručnost na jeho rozsudek v těchto částech zcela odkazuje. Postupuje tak v souladu s usnesením Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 3450/2011 ze dne 16. 11. 2011, podle něhož vychází-li potvrzující rozhodnutí odvolacího soudu ve věci samé z týchž skutkových a právních

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

závěrů jako rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, pak se požadavkům kladeným na obsah odůvodnění takového rozhodnutí odvolacího soudu ust. § 157 odst. 2 o.s.ř. nikterak neprotiví, jestliže odvolací soud (byť i v reakci na námítky odvolatele) omezí své závěry na prosté přitakání správnosti skutkových závěrů a právního posouzení věci soudem prvního stupně. To je dáno charakterem (postavením) odvolacího soudu, jenž plní roli přezkumné instance a nebuduje svá rozhodnutí „na zelené louce“ a bez vazby na argumentaci soudu prvního stupně.

10. Skutkové a právní závěry soudu prvního stupně jsou tedy správné, odvolací soud je sdílí, v souladu s výše citovaným usnesením Nejvyššího soudu ČR v podrobnostech odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku a dále k věci, se zřetelem k odvolacím námítkám, dodává:
11. S ohledem na námítku promlčení, vznesenou žalovaným, se soud prvního stupně správně zabýval zodpovězením této otázky, když odvolací soud sdílí jeho závěr, že nárok je promlčen.
12. Odvolací soud nesouhlasí s názorem žalobce, že pro počátek běhu subjektivní lhůty bylo nutné vyčkat na pravomocné ukončení řízení, ve kterých se správce konkurzní podstaty domáhal po žalobci vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání nemovitostí, neboť až tehdy bylo postaveno, že je daný nárok dán a byla stanovena jeho výše. Skutečnost, že to byl žalovaný, kdo jako koncový uživatel fakticky užíval předmětnou nemovitost, bylo žalobci známo, a rovněž tak mu muselo být známo, že výše bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání nemovitostí odpovídá zásadně ceně obvyklé, za kterou by bylo možné tuto nemovitost v rozhodné době a městě pronajmout. Vědomost o vzniku bezdůvodného obohacení nastává bez ohledu na vědomost o přesném rozsahu nabytého majetkového prospěchu a k umožnění běhu subjektivní promlčecí lhůty postačuje toliko přibližné povědomí o výši získaného obohacení. Pokud jde o konkretizaci výše vzniklého bezdůvodného obohacení, bylo na žalobci, aby se rozhodl, zda vůbec, a případně za jaké období, bude po žalovaném vzniklý majetkový prospěch získaný užíváním předmětné nemovitosti vyžadovat a nic mu nebránilo v tom, aby sám případně přistoupil ke zpracování příslušného znaleckého posudku, který by stanovil cenu obvyklou za užívání nemovitosti.
13. Bezdůvodné obohacení, založené na užívání nemovitosti bez právního důvodu, popř. na základě neplatné smlouvy, vzniká každým dnem užívání, a od toho se pochopitelně odvozuje i počátek běhu promlčecí lhůty pro právo na vydání bezdůvodného obohacení, které se promlčuje den po dni neoprávněného užívání nemovitosti.
14. Odvolací soud předně připomíná závěry rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 2951/2022 ze dne 31. 8. 2023, podle kterých se pro začátek běhu subjektivní promlčecí doby k uplatnění práva na vydání bezdůvodného obohacení vyžaduje skutečná (prokázaná), a nikoli jen předpokládaná vědomost oprávněného. K tomu dochází tehdy, kdy oprávněný zjistí takové skutkové okolnosti, které mu umožní uplatnit jeho právo žalobou u soudu. Poukázal na to, že v případě bezdůvodného obohacení získaného plněním z neplatné smlouvy je rozhodující subjektivní moment, kdy oprávněný zjistí takové okolnosti, z nichž lze dovodit, že smlouva, z níž bylo plněno, je neplatná.
15. Bezdůvodné obohacení se podle dřívější právní úpravy mohlo vymáhat jen proti tomu, kdo neoprávněně přenechal nemovitost k užívání jinému.
16. Podle aktuální právní úpravy je takovýto postup možný i po faktickém uživateli, tj. po tzv. koncovém nájemci. V takovém případě má ale takovýto uživatel nárok na odškodnění po tom, kdo mu to zanechal k užívání, neboť ten dopustil, že to neoprávněně nechal užívat. Z uvedeného je zcela zřejmé, že se nejedná o regres, ale o odškodnění, což je jiný právní institut. O odškodnění lze navíc hovořit toliko v případě, že je vymáháno po faktickém uživateli, nikoli obráceně. Odpovědný je proto ten, kdo to nechal neoprávněně užívat (tj. žalobce).

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová

17. Nelze rovněž přehlednout, že právní vztahy související s předmětnými nemovitostmi byly do jisté míry nepřehledné z důvodu množství soudních sporů, které mezi zainteresovanými subjekty probíhaly.
18. Odvolací soud pouze upřesňuje právní závěr soudu prvního stupně v tom, že ve smyslu ust. § 621 o.z. byla podmínka, že žalobce získal vědomost, že k (tvrzenému) bezdůvodnému obohacení došlo, tak o osobě povinné k jejímu vydání, splněna nikoli dne 27. 6. 2018, kdy byl vyhlášen rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Odo 766/2002, ale až dne 23. 7. 2018, kdy nabyl právní moci. Toho dne pak počala běžet subjektivní promlčecí lhůta, neboť nejpozději v tento okamžik byl rozsudek doručen žalobci, který se tak dozvěděl, že je neplatná nájemní smlouva uzavřená se žalovaným, který uvedené nemovitosti užívá neoprávněně a že je třeba tento vztah vypořádat.
19. Tříletá subjektivní lhůta skončila nejpozději dne 27. 4. 2024, neboť bezdůvodné obohacení za neoprávněné užívání nemovitosti vzniká každým dnem jejího užívání. Protože žaloba byla podána až dne 3. 1. 2025, je správný závěr soudu prvního stupně, že žalovaným vznesená námitka promlčení je důvodná.
20. Soud prvního stupně tedy nikterak nepochybil, když žalobu zamítl a odvolací soud proto jeho rozsudek jako věcně správný (včetně věcně správného akcesorického výroku o nákladech řízení) podle ust. § 219 o.s.ř. potvrdil. Konstatuje, že v této věci nenastaly mimořádné okolnosti, které by odůvodňovaly postup podle ust. § 150 o.s.ř. a že tedy o náhradě nákladů řízení rozhodl prvostupňový soud správně podle zásady úspěchu ve věci, vyjádřené v ust. § 142 odst. 1 o.s.ř.
21. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy zcela procesně úspěšnému žalovanému vznikly ve stádiu odvolacího řízení náklady spojené s právním zastoupením advokátem podle vyhl. č. 177/1996 Sb. Ty jsou tvořeny třemi hlavními úkony po 11 220 Kč [ust. § 11 odst. 1, a to 2x podle písm. k) - vypracování vyjádření k odvolání a repliky k doplnění odvolání a 1x podle písm. g) - účast na jednání dne 7. 1. 2026, když výše je dána ust. § 7 bod 6. AT, ve spojení s ust. § 8 odst. 1 AT] a třemi náhradami hotových výdajů po 450 Kč (ust. § 13 odst. 4 AT). Dále byla přiznána 21% daň z přidané hodnoty [ust. § 47 odst. 1, písm. a) zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění] z výše uvedených položek ve výši 7 352,10 Kč (ust. § 137 odst. 3 o.s.ř.). Celkové náklady žalovaného tedy činí za tuto část řízení (po zaokrouhlení) 42 362 Kč a jejich náhrada mu byla přisouzena v obecné parciální lhůtě (ust. § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.) a na zákonné platební místo (ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky, a to do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže napadené rozhodnutí 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 má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak, když přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud.

Praha 7. ledna 2026

JUDr. Hana Lojkásková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nikola Řáhová