

Filip Melzer*, Petr Tégl**

SPEKULATIVNÍ NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA JAKO NEPOCTIVÉ (NEMRAVNÉ) ČI JINAK ZÁVADNÉ JEDNÁNÍ?

Speculative Acquisition of Property Right as Dishonest (Immoral) or Otherwise Harmful Conduct?

Abstrakt

Příspěvek se zabývá otázkou, zda předpokladem pro přiznání ochrany vlastnickému právu je to, jakým způsobem bylo toto právo nabyto. Konkrétně se autoři věnují situacím, kdy někdo nabyl vlastnické právo za velmi výhodných podmínek (např. za velmi nízkou kupní cenu), přičemž následně žádá bezdůvodné obohacení po třetí osobě, která jeho věc užívá bez právního důvodu; výše bezdůvodného obohacení (např. jen za jeden rok neoprávněného užívání věci) přitom přesahuje kupní cenu věci.

Klíčová slova

Spekulativní nabytí vlastnického práva; zneužití práva; nepoctivost; bezdůvodné obohacení.

* Doc. JUDr. Filip Melzer, LL.M., Ph.D., Katedra soukromého práva a civilního procesu, Právnická fakulta, Univerzita Palackého v Olomouci / Department of Private Law and Civil Procedure, Faculty of Law, Palacký University, Olomouc, Czech Republic / E-mail: filip.melzer@upol.cz

** Doc. JUDr. Petr Tégl, Ph.D., Katedra soukromého práva a civilního procesu, Právnická fakulta, Univerzita Palackého v Olomouci / Department of Private Law and Civil Procedure, Faculty of Law, Palacký University, Olomouc, Czech Republic / E-mail: petr.tegl@upol.cz

Abstract

The paper deals with the question of whether the precondition for granting protection of property right is how this right was acquired. Specifically, the authors deal with situations where someone has acquired ownership under very favorable conditions (e.g. at a very low purchase price), and subsequently demands unjust enrichment from a third party who uses his thing without a legal reason; the amount of unjust enrichment (e.g. only for one year of unauthorized use of the thing) exceeds the purchase price of the thing.

Keywords

Speculative Acquisition of Property Right; Abuse of Right; Dishonesty; Unjust Enrichment.

1 Úvod

V posledních letech se v naší právní praxi řeší na úrovni Nejvyššího soudu (NS) i Ústavního soudu (ÚS) následující modelové případy: *Někdo se stane vlastníkem určité věci za velmi výhodných podmínek (typicky za nízkou pořizovací cenu). Nabyvací titul (zpravidla smlouva¹) přitom není dotčen žádnou vadou – není zde nepoctivost ani rozpor s dobrými mravy, nelze aplikovat ustanovení o omylu prodávajícího či lichvě apod. V řadě případů nebývá naplněna ani skutková podstata neúměrného zkrácení (popř. naplněna být může, ovšem dotčenému subjektu již marně uplynula jednorozhodná lhůta dle § 1795 OZ, a tudíž nabyvací titul již nemůže být zpochybněn). Nabyvatel poté začne realizovat své vlastnické právo způsobem, který nespočívá v typickém užívání věci, nýbrž způsobem, který směřuje k dosažení zisku. Zdůrazňujeme, že výkon vlastnického práva, kterým má být dosaženo zisku, je již dispozicí za obvyklou cenou. Hospodářský základ pro dosažení zisku nespočívá v tomto realizačním výkonu vlastnického práva, nýbrž v původním výhodném nabytí. Přesto je tomuto realizačnímu jednání často odpírána ze strany soudů ochrana z důvodu jeho údajného rozporu s dobrými mravy (resp. v poměrech platného OZ z důvodu jeho rozporu s principem zákazu zneužití práva, resp. s principem poctivosti), a to s argumentem, že vlastnické právo bylo nabyto „spekulativně“.*

¹ Vlastnické právo však může být za výhodných podmínek nabyto i na základě jiného titulu – např. v rámci exekuční dražby.

Popsaný problém dále budeme demonstrovat na následující situaci. Někdo získá vlastnické právo k pozemku zastavěnému stavbou pozemní komunikace (popř. jakoukoli jinou stavbou) bez právního důvodu. Pozemek je dotčen stavbou v celém či alespoň podstatném rozsahu a nelze jej tedy užívat k běžným účelům. Poté, co se nabyvatel stane vlastníkem, začne požadovat po vlastníkově neoprávněné stavby **náhradu za užívání pozemku**. V některých případech se strany dohodnou a věc je vyřešena smluvně (např. uzavřením nájemní smlouvy, zřízením služebnosti apod.). V jiných případech však k uzavření dohody nedojde a vlastník pozemku žádá po vlastníkově stavby **vydání bezdůvodného obohacení**. Často jde přitom o situaci, kdy náhrada za užívání 1 m² pozemku činí např. jen za jeden rok několikanásobek kupní ceny 1 m² tohoto pozemku (např. kupní cena za 1 m² pozemku činí 10 Kč, roční výnos z titulu náhrady za užívání za 1 m² pozemku pak 100 Kč). Nabyvatel tak zhodnotí svoji investici jen během jednoho roku desetinásobně, přičemž mu stále zůstává zachováno vlastnické právo, které i v dalších letech generuje stejný či dokonce vyšší zisk (opět jde o čistě ziskový motiv nabytí pozemku).

V nastíněné situaci bývají v souvislosti s výkonem vlastnického práva (novým) vlastníkem pravidelně vznášeny námitky nemravnosti, nepoctivosti, lichevního jednání, avšak i námitky toho typu, že nabyvatel je „spekulant“, resp. že získal vlastnické právo „spekulativním způsobem“ (přičemž těmito výrazům se přisuzují negativní konotace). Uvedené námitky často mají úspěch a jsou – někdy i jediným – důvodem pro odepření ochrany vlastnickému právu ze strany nižších soudů. Tedy konkrétně vlastníkově není přiznáno bezdůvodné obohacení za neoprávněné užívání jeho věci třetí osobou s odůvodněním, že vlastník nabyl věc spekulativně – konkrétně za výhodných podmínek – a že poté, co se stal vlastníkem, hodlá z vlastnického práva k věci dále těžit uvedeným způsobem (tím, že požaduje vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání své věci).

V dalším textu se zaměříme na přiblížení judikatury NS a ÚS týkající se popsané situace (tj. nároků na vydání bezdůvodného obohacení) a tuto judikaturu kriticky rozebereme. Zabýváme se jak judikaturou k občanskému zákoníku z roku 1964 (ObčZ 1964), tak i judikaturou k platnému občanskému zákoníku (ObčZ).

2 „Spekulativnost“ nabytí vlastnického práva k zastavěnému pozemku jako důvod nemravného (nepoctivého, zneužívajícího) výkonu práva na vydání bezdůvodného obohacení

2.1 Požadavek na vydání bezdůvodného obohacení jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy

Podle § 3 odst. 1 ObčZ 1964 ve znění účinném od 1. 1. 1992 platilo, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. V předchozím znění bylo obdobné ustanovení zakotveno jako tzv. zásada občanskoprávních vztahů, a to konkrétně v čl. VI: „*Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití.*“

Judikatura vztahující se k § 3 odst. 1 **ObčZ 1964** dospěla k závěru, že podle konkrétních okolností může být **právem, které je vykonáváno v rozporu s dobrými mravy, i právo na vydání bezdůvodného obohacení**: „... *optikou dobrých mravů je nepochybně možné nablížit i na výkon jednotlivých oprávnění spjatých s vlastnictvím věci (viz přiměřeně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 740/99, usnesení téhož soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1010/2014, či ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4065/2014), a tedy i na právo majitele na vydání bezdůvodného obohacení při neoprávněném užívání jeho vlastnictví.*“²

Výkonu práva, který je v rozporu s dobrými mravy, pak soudy neposkytovaly právní ochranu, tzn. např. žaloba, kterou se takový výkon práva realizuje, byla zamítnuta.

V rámci úpravy **ObčZ** je právním základem pro odeprání ochrany zejména § 8, podle kterého zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Případně lze aplikovat i § 6, podle kterého má každý povinnost jednat v právním styku poctivě a nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Již na tomto místě však předestíráme, že dále uváděné případy podle našeho názoru nenaplníují předpoklady ani § 8 ani § 6 ObčZ.

² Rozsudek NS ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 28 Cdo 430/2017.

V dalším textu se zabýváme tím, zda „spekulativní charakter“ jednání nabyvatele může být právě pro svou spekulativnost hodnocen jako nemravný v uvedeném smyslu.

2.2 Vývoj judikatury ke „spekulativnosti“ nabytí jako důvodu nemravnosti

2.2.1 Přípuštění „spekulativnosti“ nabytí jako důvodu nemravnosti výkonu práva na vydání bezdůvodného obohacení v judikatuře NS k veřejnému prostranství

Judikatura přiznává náhradu v podobě bezdůvodného obohacení, pokud jsou pozemky soukromých osob užívány jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Toto ustanovení vymezuje veřejné prostranství takto: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*“ Pasivně legitimovanou je v daném případě obec.

Věc, kterou následně řešil NS, počala u Okresního soudu v Kutné Hoře, který v rozhodnutí z roku 2015 vlastníkovi pozemku nepřiznal právo na vydání bezdůvodného obohacení. Žalobkyně se domáhala vydání bezdůvodného obohacení, jehož se žalovanému dostalo bezesmluvním užíváním pozemků v jejím vlastnictví (resp. jejího právního předchůdce) „skrze pozemní komunikace, související plochy a veřejnou zeleň“. Okresní soud tuto žalobu zamítl. Poukázal přitom na **nález ÚS ze dne 1. 7. 2014, sp. zn. I. ÚS 581/14** (k němu viz dále), a označil za nelogické, aby samosprávný subjekt platil individuálnímu vlastníku za užívání jeho nemovitostí, jež jsou jako veřejný statek využívány neurčitým okruhem osob.

Naproti tomu odvolací soud vlastníkovi pozemku bezdůvodné obohacení přiznal podle obecných pravidel, přičemž nález ÚS, o nějž své rozhodnutí opřel okresní soud, označil odvolací soud jako ojedinělý. **NS** však tento názor odvolacího soudu nesdílel a jeho rozhodnutí zrušil **rozsudkem ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 28 Cdo 430/2017**. Zde dospěl k závěru, že výkon práva na vydání bezdůvodného obohacení může být v rozporu s dobrými mravy a že **okolností, která tuto nemravnost zakládá, může**

být „spekulativnost“ nabytí vlastnického práva k věci bezdůvodně užívané třetí osobou.

NS v uvedeném rozsudku formuloval svůj názor takto: „*Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi přitom již dříve připustil eventualitu, že též o požadavku na vydání bezdůvodného obohacení získaného na straně obce užíváním pozemků jiného subjektu jako veřejného prostranství by mohlo být uvažováno jako o rozporném s dobrými mravy, nastaly-li by zvlášť mimořádné okolnosti (srov. zejména rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2030/2013, ze dne 7. 5. 2014, sp. zn. 28 Cdo 3684/2013, či obdobně jeho usnesení ze dne 21. 11. 2017, sp. zn. 28 Cdo 324/2017). Těmi může být vnímán i spekulativní úmysl žalobkyně při nabývání dotčených pozemků, na něž pak navázala výkonem svého vlastnického práva takovým způsobem, o němž je možné mít pochybnosti stran jeho souladu s dobrými mravy (srovnej zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1151/2015, či jeho rozsudek ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2140/2013).*

S ohledem na nastíněné nelze kvitovat postup odvolacího soudu, jenž neshledal případnými námitkami žalovaného o rozporu výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy, neboť jeho úvahu omezující se na odmítnutí žalovaným navrhovaných důkazů pro irelevantnost a vyzdvihnutí podnikatelské činnosti žalobkyně není možné považovat za komplexní a zcela reflektující specifika aktuálního sporu. Odvolací soud rezignoval na vypořádání se s odlišnými zjištěními soudu prvního stupně, jenž zdůraznil především způsob nabytí předmětných pozemků žalobkyní (maje je za spekulativní), jež, vědoma si jejich charakteru, musela být od počátku srozuměna s tím, že nabývá toliko holé vlastnictví. Upozornil rovněž na jí požadovanou výši bezdůvodného obohacení, která za jeden rok užívání převyšuje pořizovací cenu nemovitosti. Nezbytným je dodat, že ani počínání si subjektu v mezích podnikatelské činnosti zapsané v obchodním rejstříku samo o sobě ještě neodůvodňuje soulad výkonu takového jednání s dobrými mravy. Nezhlednil-li tak odvolací soud náležitým způsobem všechny podstatné aspekty a nelze-li jeho závěry v tomto smyslu pokládat za přesvědčivé a nepřipouštějící pochybnosti, jeví se jeho úsudek o souladu výkonu práva žalobkyně s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 obč. zák. pro jeho neúplnost přinejmenším předčasným.

Při řešení naznačeného aspektu pře je pak nezbytným uvážit veškeré pro věc důležité okolnosti, tedy také počínání obou zainteresovaných stran. Kromě sbora nastíněného

je také vhodným zkoumat i příčinění žalovaného, neopomenul-li snad některou ze svých preventivních povinností a jednal-li vzhledem ke své roli veřejnoprávního subjektu s patřičnou měrou obezřetnosti i zodpovědnosti (k řečenému viz například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015).“

2.2.2 Restituční nálezy ÚS týkající se „spekulativnosti“

Nález ÚS ze dne 1. 7. 2014, sp. zn. I. ÚS 581/14, (dále též „restituční nálezy“) hraje ve vývoji judikatury k předmětné otázce významnou roli, a proto je třeba jej alespoň v nástinu představit. Tento nálezy se netýkal bezdůvodného obohacení, nýbrž restituční věci, ve které se ÚS zabýval otázkou, zda lze restituentovi podle zákona o půdě odmítnout vydání věci (veřejně přístupné travnaté plochy s porostem), pokud tato věc podléhá veřejnoprávní regulaci, která neumožňuje realizovat jakoukoli ze složek vlastnických oprávnění. V bodech 31 a 32 nálezu ÚS uvádí: „31. *Realizace vlastnického práva předpokládá možnost výkonu vlastnických oprávnění – práva věc užívat, požívat její eventuelní plody, nepřetržitě ji držet a případně s ní disponovat (ius utendi et fruendi, possidendi, disponendi).* **Konkrétní okolnosti tohoto případu však restituentovi brání ve výkonu jakékoli ze složek vlastnického práva. Individuální užívání veřejně přístupné travnaté plochy s porostem nepřipadá v úvahu. Totéž platí o držbě pozemku – ta by byla vzhledem ke veřejné přístupnosti pozemku permanentně rušena. Jako relevantní se může jevit možnost s pozemkem disponovat, což by se dalo extenzivně dovodit ze závěrů nálezu Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 747/2000. Není však reálné ani právně přípustné, kdyby měl restituent využívat pozemek, který by mu byl vydán ve výše popsaném stavu, k právnímu obchodu. Pak by nezbyvalo než dovodit, že v případě převodu pozemku z restituenta na jinou osobu by šlo o prodej spekulativní, uskutečňovaný s cílem konfrontovat majetkové požadavky vlastníka pozemku s institucí veřejné moci, která řádné užívání pozemku garantuje. Převod pozemku by se ocitl v rozporu s dobrými mravy, což v aktuální podobě zapovídá ustanovení § 2 odst. 3 nového občanského zákoníku. Takto vytyčené premisy platí tím spíše, že ani po případné naturální restituci, ale ani po případném převodu pozemku by se nedala očekávat změna jeho účelového určení. Je-li pozemek veřejným statkem, pak je vysoce nepravděpodobné, že by restituent či jiný vlastník pozemku dosáhl v budoucnu změny územního plánu, která by jediná mohla vést k tomu, že by se pozemek stal skutečným předmětem**

výkonu vlastnických oprávnění. Shrnuto: rozhodnutím ve prospěch oprávněné osoby s následnou restitucí předmětného pozemku by došlo ke vzniku tzv. holého vlastnictví (nuda proprietas), což není účelem restitučního procesu, jinak zajisté směřujícího k alespoň částečnému zmírnění majetkových křivd způsobených oprávněným osobám totalitní mocí v rozhodném období.

32. Pro vyprázdněný obsah konkrétního vlastnického práva vede analýza prvního kroku testu proporcionality k závěru o vylučném naplnění funkce veřejného statku a nemožnosti výkonu vlastnických oprávnění jednotlivce. Předmětný pozemek je součástí veřejného statku jako přirozená hranice mezi místní komunikací, na níž probíhá běžný silniční provoz, a parkovištěm automobilů užívaným převážně obyvateli sídliště. Popsaný skutkový stav zrcadlí rozdíl, který tu vzniká mezi ochranou individuálních práv a svobod a ochranou veřejného statku. Tento rozdíl spočívá v možnosti rozdělení užítku obou faktorů. Zatímco pro veřejný statek je typická nedělitelnost prospěchu z něj plynoucího (lidé nemohou být vyloučeni z jeho užívání), pro základní práva a svobody je typická distributivnost: jednotlivé aspekty lidské existence lze právně pojmenovat, členit na části a přiřadit je jednotlivcům.“

Z uvedené citace je zřejmé, že tento náleží ÚS se týká jen otázky, zda má být vydán v rámci restitucí pozemek, který nemůže plnit účel restitucí. Nechceme se zde zabývat správností úvahy, zda vydání pozemku, který restituent sám nemůže fakticky užívat, skutečně brání účelu restitucí. Je však zřejmé, že se tento náleží nijak netýkal problematiky bezdůvodného obohacení.

2.2.3 Náznak odchýlení se od posouzení „spekulativnosti“ jako důvodu nemravnosti

V roce 2020 byl NS opět postaven před otázku, zda může „spekulativnost“ nabytí vlastnického práva vyloučit právo na vydání bezdůvodného obohacení. Učinil tak v **rozsudku ze dne 29. 4. 2020, sp. zn. 28 Cdo 4289/2019**. Nejprve sice zopakoval svou dřívější tezi, že zvláště mimořádnými okolnostmi, které mohou zakládat rozpor s dobrými mravy, může být i spekulativní úmysl žalobce při nabývání dotčených pozemků, na něž pak navázal výkonem svého vlastnického práva takovým způsobem, o němž je možné mít pochybnosti stran jeho souladu s dobrými mravy.

Následně též podrobně citoval i výše uvedený restituční náleží ÚS. Z navazujícího výkladu se jeví, že si uvědomil souvislost tohoto náleží s restitucemi.

Vytkl totiž odvolacímu soudu, že nezkoumal, zda žalobce získal pozemky od původního restituenta, nebo je získal na základě kupních smluv uzavřených s jejich předchozími vlastníky. Toto posouzení považoval NS za relevantní s ohledem na použití závěrů restitučního nálezu: „*Přesto odvolací soud v napadeném rozsudku sám (nesprávně) na dílčí závěry vyslovené v nosné části odůvodnění tohoto nálezu Ústavního soudu odkázal a při právním posouzení věci z nich vycházel, i když na danou věc (v níž žalobce uplatnil jím tvrzený nárok na náhradu za bezdůvodné obohacení vzniklého umístěním staveb pozemních komunikací žalovaného na pozemcích, ohledně nichž je žalobce zapsán jako jejich vlastník v katastru nemovitostí) nikterak nedopadají, neboť se týkají překážky vydání pozemku oprávněné osobě dle zákona o půdě, spočívající v tom, že pozemek podléhá veřejnoprávní regulaci, jež neumožňuje restituventovi realizovat kteroukoliv ze složek vlastnických oprávnění. V dané věci však nešlo o převod pozemku z restituenta na jinou osobu, kterýžto, by bylo možno označit za prodej spekulativní, uskutečňovaný s cílem konfrontovat majetkové požadavky vlastníka pozemku s institucí veřejné moci, která řádné užívání pozemku garantuje, takže převod pozemku (z restituenta na jinou osobu) by se ocitl v rozporu s dobrými mravy (což v aktuální podobě zapovídá ustanovení § 2 odst. 3 občanského zákoníku)*“, jak Ústavní soud v citovaném nálezu dovedl, jelikož žalobce nebyl dle zjištěného skutkového stavu věci restituventem předmětných pozemků, které by kupními smlouvami převáděl na jinou osobu, nýbrž dle uzavřených kupních smluv (shora citovaných) byl kupujícím pozemků od osob zapsaných v katastru nemovitostí jako jejich vlastníci.“ Z tohoto vyjádření se zdá, že NS nepřipustil obecné posouzení nemravnosti nároku na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu „spekulativnosti“ nabytí, nýbrž že je vztahuje jen k nárokům za bezesmluvní užívání restituované věci.

2.2.4 Návrat k posouzení nemravnosti nároku z bezdůvodného obohacení v závislosti na „spekulativnosti“ nabytí

V roce 2021 se na NS vrátil prvně uvedený případ, o kterém NS již rozhodoval v roce 2018. Společně s touto věcí se vrátil i pohled NS na posuzování „spekulativnosti“ z roku 2018, když soud akceptoval spekulativní úmysl jako důvod nemravnosti. V **usnesení ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 28 Cdo 699/2021**, přitom NS uznal jako projev spekulativnosti např. skutečnost,

že vlastník pozemku nepřistoupil na jeho odkup ze strany uživatele (vlastníka pozemní komunikace) ve výši dvojnásobku dražební ceny a požadoval částku více než šestinásobnou, ani nepřivolił kompromisnímu návrhu či směně pozemků za jiné nemovitosti ve vlastnictví obohaceného. Již nyní můžeme uvést, že v této věci vydal další významné rozhodnutí ÚS (níže sub 2.5).

V další věci soudy při posuzování nemravnosti přihlíděly k tomu, že obohacený nabídl žalobkyni (vlastnici pozemku) možnost odkupu předmětného pozemku za cenu obvyklou, která je téměř o jeden milion korun vyšší než cena, za niž pozemek žalobkyně nabyła; ta však nabídku nepřijala i přes vědomost o faktické nevyužitelnosti nemovitosti. NS zde konstatuje: *„Mimořádnými skutečnostmi umožňujícími uvedený postup v dané kauze přitom nejsou okolnosti nabytí pozemků žalobkyní ve veřejné dražbě, výběr nepřijetí nabídky koupě předmětného pozemku ze strany žalovaného (s nezanedbateľným ziskem), a to i přesto, že si žalobkyně musela být vědoma faktické vlastnické nevyužitelnosti nemovitosti.“*³

V roce 2021 se na NS opět vrátila výše (sub 2.2.3) zmíněná věc, ve které NS naznačil odklon od posuzování nemravnosti v důsledku „spekulativnosti“. Při opětovném posouzení odvolací soud setrval na svém závěru o nemravnosti nároku z bezdůvodného obohacení. Uvedl, že ochuzený si byl vědom charakteru nabývaných pozemků, a proto **musel být od počátku srozuměn s tím, že nabývá toliko holé vlastnictví**. Dále pak upozornil na potřebu zabývat se žalobcem požadovanou výší bezdůvodného obohacení, **zvláště pokud za jeden rok užívání převyšuje pořizovací cenu nemovitostí**. Spekulativní povaze uvedeného nároku přitom podle odvolacího soudu nasvědčuje i okolnost, že žalobcem v tomto řízení požadovaná výše bezdůvodného obohacení několikanásobně převyšuje pořizovací cenu předmětných pozemků. Ve svém druhém rozhodnutí v dané věci již NS tuto argumentaci akceptoval.⁴

Na druhou stranu NS neakceptoval spekulativnost v případech, kdy žalobce spoluvlastnický podíl ke sporným pozemkům **nabyl v restitučním řízení** a jejich výlučným vlastníkem se stal v důsledku dědění, resp. **na základě smluvního převodu sjednaného se svou sestrou**. NS zde již nijak

³ Usnesení NS ze dne 14. 7. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1571/2021.

⁴ Usnesení NS ze dne 11. 8. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1928/2021.

nezohlednil své úvahy obsažené v rozsudku z roku 2020. Uvedl, že pokud nižší soudy přihlížely ke všem individuálním okolnostem posuzovaného případu (žalobce nabyl dotčené pozemky částečně v restituci, částečně děděním či převodem od sestry, a tyto byly součástí rodinného majetku předků žalobce a jeho sestry, o něž žalobce pečuje), z nichž nedovodily spekulativní záměr při nabytí pozemků na straně žalobce, nelze jejich úvahy hodnotit jako zjevně nepřiměřené.⁵

2.3 Spekulace jako činnost rozporná s pravidly socialistického soužití

Výše uvedený (spíše však jen naznačený) přístup NS se přinejmenším v některých ohledech blíží pojetí panujícímu v rámci tzv. socialistického práva v období před rokem 1990. Proto zde toto pojetí krátce představujeme.

Socialistické právo považovalo tzv. spekulaci za neslučitelnou s pravidly socialistického soužití.⁶ Dokonce tzv. spekulaci **stíhalo trestně**⁷, a to vedle tzv. nedovoleného podnikání⁸. Původně trestní právo chránilo jen proti ohrožení zásobování (§ 134 TZ 1950). Jelikož se tato úprava jevila nedostatečná, namísto ní byl začleněn do § 134a trestný čin **spekulace**. Tohoto trestného činu se dopustil ten, kdo v úmyslu opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch spekuluje s předměty potřeby, zejména tím, že ve větším rozsahu takové předměty za účelem jejich dalšího zcizení skupuje, hromadí nebo přechovává. Kromě nebezpečí ohrožení plánovaného hospodářství

⁵ Rozsudek NS ze dne 8. 9. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2304/2021.

⁶ Dokonce i v období tzv. obrodného procesu v 60. letech 20. stol. se upozorňovalo na to, že rozdíl mezi socialistickým a kapitalistickým hospodářstvím spočívá kromě jiného v tom, že socialistickému hospodářství je cizí spekulace. Tak např. ekonom Ota Šik v roce 1963 v rozhlasovém pořadu Volná tribuna uvedl: „*Skutečné socialistické zájmy jsou v podstatě sladěny se socialistickou morálkou. A skutečný socialistický zájem, ten je rozdílný od bývalého kapitalistického zájmu. V čem se projevují ty nesocialistické zájmy – nejenom, že někdo má zájem o materiální spotřebu, ale že se jí snaží dosáhnout a zvýšit si ji nesocialistickými způsoby čili že se projevuje tím, že někdo spekuluje, že šmelí, že se snaží vykořisťovat druhé, okrádat druhé, falšuje výsledky například a podobně. To jsou určité cesty, kde se snaží nesocialistickým způsobem si zajistit své materiální potřeby a materiální zájmy.*“ Reprízováno v pořadu Českého rozhlasu: *Ota Šik. Muž, který řekl pravdu o socialistickém hospodářství, ale nevydržel*. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/ota-sik-muz-ktery-rekl-pravdu-o-socialistickem-hospodarstvi-ale-nevydrzel-7591486>

⁷ § 134a zákona č. 86/1950 Sb., trestní zákon (TZ 1950) ve znění zákona č. 63/1956 Sb.; dále též § 117 zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon (TZ 1961).

⁸ § 118 TZ 1961.

zdůrazňuje důvodová zpráva k tomuto ustanovení, že jeho nebezpečnost „*tkví v tom, že spekulanti, sledující výhradně ziskové cíle, se obohacují na účet pracujících*“. Neoprávněným prospěchem se přitom rozuměl „*majetkový prospěch, kterého se nedocílí poctivou prací řádného pracujícího člověka, nýbrž prospěch, jehož pachatel docílí resp. chce docílit bezpracným způsobem, popř. takovým způsobem soukromého podnikání, které je v rozporu se zásadami socialistické výroby a distribuce*“ [tučně zvýrazněno aut.].⁹ Nebylo přitom třeba, aby se spekulace týkala předmětů potřeby, kterých byl na trhu nedostatek, nebo aby ohrožovala plynulé zásobování obyvatelstva.¹⁰ Spekulačí se tak zcela zjevně mínila i běžná podnikatelská činnost, která je vlastní svobodné společnosti s tržním hospodářstvím.

Podle § 117 TZ 1961 se trestného činu spekulace dopustil ten, kdo si opatřil nebo přechovával předměty potřeby ve větším rozsahu nebo předmět větší hodnoty v úmyslu je se ziskem prodat nebo směniti anebo získati jinou výhodu. Důvodová zpráva k § 117 TZ 1961 **zdůvodňuje trestuhodnost činu tak, že tím spekulant dosahuje bezpracného zisku**. To opět zdůrazňovala i komentářová literatura, která kritizuje, že spekulanti dosahují bezpracných zisků na účet spotřebitelů; proto zde byl spatřován i rozpor se zájmy spotřebitelů a zásad spravedlivého odměňování za práci (hlava druhá, čl. 21 odst. 1 tehdejší Ústavy ČSSR).¹¹

Spekulace se tak odlišovala od ojedinělého, případně i opakovaného prodeje nebo směny předmětů, které občan nabyl původně pro vlastní potřebu zejména koupí; dále se od spekulace odlišovaly případy, kdy občan nabyl určitý předmět dědictvím, darem atd., který již pro sebe a svou rodinu nepotřebuje.¹² To platilo i tehdy, když byl následný prodej předražený.¹³ Také se za spekulaci nepovažovaly prodeje, případně směny předmětů patřících

⁹ GRABMÜLLER, V. In: GLOGAR, R. a kol. *Trestní zákon. Komentář*. Praha: Orbis, Právníký ústav ministerstva spravedlnosti, 1958, komentář k § 134a, s. 381.

¹⁰ *Ibid.*, s. 382.

¹¹ NEZKUSIL, J. In: BREITER, Š., BURDA, A., FARKAŠ, Z. a kol. *Trestní zákon. Komentář*. Praha: Orbis, 1964, komentář k § 117, s. 334.

¹² *Ibid.*, s. 335.

¹³ ROLENC, O. In: MATYS, K. a kol. *Trestní zákon. Komentář*. Praha: Orbis, 1975, komentář k § 117, s. 454.

do soukromých sbírek.¹⁴ Zdůrazňovalo se, že zamýšlený zisk musí být bezpracný nebo z jiných důvodů neoprávněný; naproti tomu výše zamýšleného zisku nebyla pro posouzení, zda jde o trestný čin spekulace, rozhodná.¹⁵

Spekulativní záměr tak např. NS uznal v případě, kdy obžalovaný koupil vozidlo určitého typu, které následně se ziskem prodal, a poté za několik dnů si koupil jiné vozidlo stejného typu. Z toho soud dovodil, že poměrně krátká doba užívání prvního vozidla a následná koupě vozidla stejného typu svědčí pro závěr, že obviněný první vozidlo přechovával ke spekulativním záměrům.¹⁶

Tento přístup socialistického práva a tehdejší panující ideologie se samozřejmě promítl i do práva (dnešní terminologií) soukromého.

Již před přijetím ObčZ 1964 považoval např. NS za spekulativní záměr půjčku, kterou mělo dojít k „uložení bezpracně nabytého kapitálu získaného soukromopodnikatelskou činností“.¹⁷

Soudní judikatura se v této souvislosti za účinnosti ObčZ 1964 dovolávala zejména § 39, podle kterého platilo: „Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příví zájmům společnosti.“ NS v této souvislosti judikoval: „Vzhledem ke ustanovení § 39 o. z. může být důvodem neplatnosti kupní smlouvy skutečnost, že jde o spekulativní prodej použité věci.“ O spekulativní prodej by se přitom podle soudu mohlo jednat „např. tehdy, kdyby si občan opatřil použitou věc nikoli za účelem uspokojování svých hmotných a kulturních potřeb (§ 126 o. z.), nýbrž v úmyslu jejím dalším prodejem za vyšší cenu nabytí zisku.“¹⁸

Dřívějšímu přístupu odpovídá, že jako neslučitelné s pravidly socialistického soužití byly shledávány obchody, kterými si někdo zajišťoval odměnu, která neodpovídala osobnímu přičinění.¹⁹

¹⁴ NEZKUSIL, J. In: BREITER, Š., BURDA, A., FARKAŠ, Z. a kol. *Trestní zákon. Komentář*. Praha: Orbis, 1964, komentář k § 117, s. 335.

¹⁵ *Ibid.*, s. 336.

¹⁶ Rozhodnutí NS ze dne 5. 2. 1976, sp. zn. 3 Tz 35/75 (R 3/1977).

¹⁷ Rozhodnutí NS ze dne 7. 10. 1959, sp. zn. Cz 183/59.

¹⁸ Rozsudek NS ze dne 30. 1. 1981, sp. zn. 3 Cz 77/80.

¹⁹ Srov. stanovisko NS ze dne 28. 3. 1975, sp. zn. Cpj 34/74 (R 26/1975). NS zde uvádí, že při smlouvách, kdy občané mezi sebou sjednávají provedení výkonů, je třeba kromě jiného zkoumat, zda byla práce provedena bezplatně nebo alespoň za odměnu odpovídající osobnímu přičinění.

2.4 Kritické hodnocení uvedeného přístupu NS

Výše uvedený přístup NS je v mnoha aspektech velmi problematický a do značné míry vychází ze zásad společenského zřízení před rokem 1990.

2.4.1 Snaha o dosažení zisku jako důvod nemravnosti

Samo použití pojmu „spekulace“ je problematické. Slovem „spekulovat“, které je odvozeno od latinského *pátrat, zřítat, bádat*, se v přeneseném smyslu rozumí *snažit se využít věci, hledět vydělat si, zvláště v obchodě*.²⁰

Právě ve smyslu „snaha vydělat si“, „dosáhnout zisku“, byl pojem spekulace užíván v socialistickém právu a v tomto smyslu jej užívá i současná výše citovaná soudní praxe. Tak je tomu i v případě, když NS posuzuje úmysl při nabývání pozemků. **Toto hledisko plně odpovídá východiskům socialistického společenského zřízení a socialistického práva, jak byla ukázána výše. Ve svobodné společnosti, která je založena na svobodě jednotlivce a která považuje podnikání, tj. činnost zaměřenou na dosažení zisku, za zcela legitimní zdroj prostředků, je však toto pojetí naprosto nepřijatelné a je třeba je zcela kategoricky odmítnout.** Zdůrazněme, že ÚS považuje právo podnikat za derivát ústavní ochrany vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) a že vyjadřuje potřebu důsledné zdrženlivosti státu ohledně regulace podnikatelské činnosti.²¹

Je zcela legitimní, pokud někdo investuje prostředky do věci, která mu má následně přinášet výnos. Je zcela legitimní, když někdo koupí nemovitost s tím, že mu bude přinášet nájemné od osoby, která ji již užívá. Za tímto účelem dochází zcela standardně k nákupu nájemních domů, kancelářských budov, skladových prostor, zemědělské půdy atd.

Z tohoto hlediska je zcela irelevantní, z jakého právního titulu uživatel platí za užívání cizí věci, tedy zda se jedná o smlouvu (např. nájemní smlouvu) nebo zda je věc užívána bez právního důvodu. Posoudily by soudy odlišně případ, kdy by někdo koupil pronajatý pozemek, a tím vstoupil do práv a povinností pronajímatele (§ 2221 ObčZ), a to právě

²⁰ PAZOUREK, J. (red.). *Ottův obchodní slovník. Díl II. Část 2 (Pie–žurnál)*. Praha: Otto, 1901, s. 1286.

²¹ Srov. nález ÚS ze dne 17. 4. 2019, sp. zn. II. ÚS 3212/18.

proto, aby měl zisk v podobě nájemného? Hodnotily by soudy právo na nájemné s ohledem na výši kupní ceny, kterou nabyvatel za nemovitost zaplatil? A pokud by nabyvatel koupil pronajatou věc za nižší cenu, dospěly by soudy k závěru, že požadavek na placení nájemného ve sjednané výši je (alespoň v určitém rozsahu) výkonem práva v rozporu s dobrými mravy? Pravděpodobně nikoli. Pokud by však soudy řešily případ bezesmluvního užívání odlišně, docházelo by k zásadnímu hodnotovému rozporu. V případě bezesmluvního užívání totiž dochází k protiprávnímu zásahu do vlastnického práva vlastníka. **Soudy by však více chránily tohoto protiprávního uživatele, než řádného smluvního uživatele – nájemce. To jen demonstruje absurdnost uvedeného přístupu.**

2.4.2 Výše zisku jako důvod nemravnosti

Z toho, že NS posuzuje, za jakou cenu nabyt vlastníkem vlastnické právo k pozemku, resp. v jakém poměru je tato cena k výši částky, kterou požaduje jako bezdůvodné obohacení, se na první pohled zdá, že důvodem nemravnosti má být z jeho pohledu právě výše zisku.

Zdůrazňujeme, že zde **nejde o nepřiměřenou výši náhrady za užívání věci** – náhradu vlastníku požaduje ve výši obvyklé; jde jen o samotnou výši zisku. Ta však v žádném případě není věcí soudní kontroly. České právo nijak nezakazuje vysoký zisk.

Nízká nabývací cena může mít sice určitou právní relevanci, avšak nikdy ve vztahu mezi nabyvatelem a následným uživatelem, nýbrž jen ve vztahu mezi nabyvatelem a převodcem (např. z hlediska neúměrného zkrácení, z hlediska případného omylu ohledně cenotvorné vlastnosti věci atd.). Z hlediska uživatele je podstatné jen a pouze to, že sám platí vlastníkovu přiměřenou náhradu za užívání (to zde garantuje princip, že se náhrada poskytuje ve výši ceny obvyklé), nikoli to, jaký zisk tato náhrada představuje pro příjemce plnění (vlastníka).

Na výši náhrady proto nemůže mít vliv např. to, že vlastníku nabyt věc darem nebo děděním, tj. dokonce bez zaplacení jakékoli ceny. V těchto případech by totiž byl zisk ještě vyšší než při výhodné koupi, protože proti výnosům lze postavit nižší náklady, resp. zde žádné náklady nabyvateli (vlastníkovi) ani nevznikají. Tyto případy však nejsou v judikatuře

nižších soudů – jak je nám z nepotvrzených informací známo – nijak postižovány; soudy tedy nespaturují v těchto situacích žádný náznak spekulativního (nemravného) jednání. Z toho lze ovšem dovozovat, že **jako prvek spekulativnosti je zde paradoxně spatřován samotný fakt podnikání** (výdělečné činnosti). V tom lze vidět pozůstatek socialistického právního myšlení.

Srovnání se smluvním užíváním, provedené výše (sub 2.4.1), platí i zde.

Judikatura vychází z toho, že právu na vydání bezdůvodného obohacení by bylo možné odeprít soudní ochranu „*např. v případě, kdyby byl uvedený institut zneužíván ke poškození dlužníka (povinného z BO) nebo by vzhledem ke okolnostem, za kterých ke vzniku BO došlo, či poměrům účastníků vedl k nepřiměřeným důsledkům.*“²² V soudem řešené situaci však žádné nepřiměřené důsledky nenastávají, neboť:

- a) Vlastník stavby by platil vlastníkovu pozemku částku odpovídající výši obvyklého nájemného; pokud někdo platí odpovídající hodnotu za jím konzumovaný statek (tj. vydává, co ušetřil tím, že si neobstaral řádný užívací titul), jistě nejde o poškození uživatele, ani nejde o jinak nepřiměřený důsledek (není žádný důvod, proč by vlastník stavby měl být obohacován tím, že bude moci užívat cizí věc bez odpovídajícího protiplnění – to platí o to víc, užívá-li cizí věc bez právního důvodu).
- b) Vlastník pozemku by dosáhl zisku, který je vyšší, než kdyby za pozemek sám zaplatil obvyklou cenu, kterýžto náklad by jinak jeho zisk snižoval. Zde platí výše uvedené. Vzhledem k této logice by pak nutně vlastníci, kteří by pozemek nabyli darem nebo jiným bezúplatným způsobem, museli sami příslušné pozemky poskytovat k užívání třetím osobám též bezúplatně. Je zřejmé, že tyto závěry jsou zcela absurdní.

Naopak správné závěry lze nalézt např. v rozsudku NS ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015, kde se uvádí: „*Absentuje-li tedy mezi účastníky nyní souzeného sporu právní vztah, jenž by žalovanému nárok na plnění v podobě možnosti bezúplatného užívání pozemků zakládala, dostává se mu jej bez právního důvodu ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák., protože má žalobce nárok na jeho vydání, resp. náhrady za ně, (k tomu srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2015, sp. zn. 28 Cdo*

²² Rozsudek NS ze dne 3. 1. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2582/2010.

4250/2014). *Na uvedeném nemohou nic změnit ani okolnosti, za nichž žalobce předmětné pozemky do svého vlastnictví nabyt, neboť protiprávní stav, jež zapříčiňuje bezdůvodné obohacování žalovaného, existoval i v době, kdy vlastnictví k pozemkům svědčilo právnímu předchůdci žalobce, jenž byl rovněž subjektem oprávněným k náhradě za jejich bezesmluvní užívání žalovaným. Je tedy zřejmé, že v tomto směru lze závěry odvolacího soudu považovat za správné a učiněné zcela v souladu s ustálenou rozhodovací praxí soudu dovolacího.*²³

Zásadní pro posouzení otázky nepřiměřeného zisku je též úprava zákona o cenách (zákon č. 526/1990 Sb.). Podle jeho § 2 odst. 3 platí, že „prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.“²⁴ Zákon přitom v odst. 5 téhož ustanovení vymezuje i to, co znamená „nepřiměřený majetkový prospěch“; ten podle něj kromě jiného získá prodávající, jestliže prodá zboží za cenu

1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo
3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace.

Z bodu 1 je zřejmé, že nepřiměřený prospěch v případě nepřiměřeného zisku přichází v úvahu jen tehdy, když je sjednána cena vyšší oproti ceně obvyklé. Jinými slovy, v případě, kdy má být placena cena obvyklá, nelze o jakémkoliv nepřiměřeném majetkovém prospěchu, který by snad (za splnění dalších podmínek) ospravedlnil zásah veřejné moci, vůbec uvažovat. Má-li tedy být v rámci náhrady bezdůvodného obohacení poskytnuta peněžní náhrada ve výši obvyklého nájemného, je z hlediska možného zásahu veřejné moci zcela irelevantní, jaký zisk z toho vlastník pozemku obdržel.

²³ Závěry tohoto rozhodnutí byly potvrzeny též v usnesení NS ze dne 14. 8. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1551/2018, a v usnesení ÚS ze dne 11. 12. 2018, sp. zn. I. ÚS 3459/18.

²⁴ Toto ustanovení je použitelné i v obchodních vztazích; srov. např. rozsudek NS ze dne 4. 7. 2002, sp. zn. 33 Odo 219/2001, případně rozsudek NS ze dne 30. 10. 2009, sp. zn. 23 Cdo 1102/2008.

2.4.3 Holé vlastnictví

Judikatura též zdůrazňuje, že si nabyvatel musel být vědom toho, že nabývá jen tzv. holé vlastnictví a jako takovou věc do svého vlastnictví přijal. **Holé vlastnictví** (*nuda proprietas*) nastává tehdy, **když je vlastník prostřednictvím věcných práv třetích osob nebo zákonných omezení zcela vyloučen z užívání věci**. Skutečnost, že vlastnické právo bylo do značné míry omezeno existencí veřejného prostranství a s ním spojeného práva obecného užívání, však nic nevyovídá o možnosti požadovat vydání bezdůvodného obohacení. Jak bylo uvedeno výše, legitimním ekonomickým důvodem koupě může být i očekávání výnosů z věci, byť věc samotnou nabyvatel nebude moci sám užívat. Z tohoto hlediska je poukaz na existenci holého vlastnictví ve vztahu k uplatněnému nároku irelevantní.

Dále je třeba říci, že faktické zastavění pozemku nečiní samo o sobě z vlastnického práva tzv. holé vlastnictví. Jen pokud by z nějakých právních důvodů nebylo možné se domáhat odstranění stavby, mohou tyto důvody skutečně založit holé vlastnictví vlastníka a platí výše uvedené.

Právě ve vztahu ke stavbám na cizím pozemku se však uvedená úvaha projevuje zvláště absurdně. Soudní judikatura např. dovodila, že v případě staveb, které byly za účinnosti ObčZ 1964 postaveny na základě trvalého právního titulu (např. zákona), který však následně odpadl (např. zrušením tohoto zákona bez náhrady), nepřísluší vlastníkovu právo na odstranění stavby, ani práva podle § 135c ObčZ 1964, nýbrž mu náleží při absenci smluvního ujednání právě jen právo na vydání bezdůvodného obohacení. Na vlastnické právo k takovému zastavěnému pozemku lze tedy též nahlížet jako na tzv. holé vlastnictví. Pokud by však tato okolnost měla působit, že nabyvatel již nemůže uplatnit právo na vydání bezdůvodného obohacení, protože při nabytí věděl o stavu pozemku, pak by to činilo tyto pozemky prakticky neprodejná a násobilo by to zásah do vlastnického práva, ke kterému došlo tím, že vlastník nemá právo na odstranění stavby. Současně by to bez jakéhokoli racionálního důvodu vedlo k obohacení vlastníka stavby, který by nyní mohl mít svou stavbu na cizím pozemku bez právního důvodu, aniž by za užívání tohoto pozemku musel něco platit. K jeho ochraně, a zejména ochraně dobré víry, když stavěl v důvěře v příslušný právní titul, však plně postačuje právě jen to, že není povinen svou stavbu odstranit.

2.5 Zásadní náleze ÚS z roku 2022

Až poté, co byl koncipován tento příspěvek²⁵, se k posuzované problematice vyjádřil i ÚS, a to **nálezem ze dne 18. 1. 2022, sp. zn. III. ÚS 2049/21**. Tímto nálezem se též uzavírá kruh rozhodnutí, kterými se v tomto příspěvku zabýváme. ÚS se totiž vyslovil k věci, kterou ve svém zde jako prvně uvedeném rozhodnutí z roku 2018 řešil NS. Připomeňme, že v dané věci rozhodoval NS i podruhé v roce 2021, kdy potvrdil svůj přístup z roku 2018. ÚS svým nálezem z roku 2022 zrušil mj. i výše uvedené usnesení NS ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 28 Cdo 699/2021. K této věci se tedy vraťme podrobněji. Vlastnice pozemků (stěžovatelka) podala ústavní stížnost proti rozhodnutím obecných soudů, kterou ÚS posoudil jako důvodnou.

Ve vztahu k restitučnímu nálezu ÚS poukázal na to (bod 32 nálezu), že již v dřívějších rozhodnutích²⁶ „*se vypořádal i se závěry obiter dicta nálezu, sp. zn. I. ÚS 581/14, kdy odmítl obecnou aplikaci závěrů vycházejících ze tohoto nálezu, a to opětovně s odůvodněním, že řeší odlišnou věc, a to otázku, zda pozemek sloužící jako veřejné prostranství měl či neměl být v restituci vůbec vydán, a nikoliv otázku nároku z bezdůvodného obohacení plynoucí z užívání již v restituci vydaných pozemků. Tím, že vedlejším účastníkem citované závěry Ústavního soudu byly vysloveny toliko v podobě obiter dicta, nebyly ony úvahy součástí nosných důvodů odůvodnění uvedeného nálezu.*“

K samotnému posouzení nemravnosti ÚS uvedl (bod 36 nálezu): „**Mimořádnými skutečnostmi umožňujícími uvedený postup ale nemožno být dovolatelem akcentované okolnosti nabytí pozemků žalobcem, stalo-li se tak transparentně ve veřejné dražbě. Nejednal-li přitom žalovaný v minulosti s dostatečnou opatrností a podcenil-li účast jiných subjektů v dražebním jednání, není možné pro toto jeho dřívější pochybení žalobci nyní odpírat právo na náhradu bezesmluvního užívání předmětu jeho vlastnictví osobou k tomu neoprávněnou (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015).**“

²⁵ Tento příspěvek vychází z odborného stanoviska ze dne 23. 8. 2019, které autoři vypracovali pro účely mezinárodního arbitrážního řízení. V tomto stanovisku byly řešeny mj. i otázky „spekulativního“ nabytí vlastnického práva a následků s tím spojených. Autoři přitom ve stanovisku dospěli k týmž závěrům, které následně přijal ÚS v nálezu ze dne 18. 1. 2022, sp. zn. III. ÚS 2049/21.

²⁶ Usnesení ÚS ze dne 3. 11. 2015, sp. zn. II. ÚS 3033/14, usnesení ze dne 1. 12. 2015, sp. zn. II. ÚS 2368/15, a usnesení ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 505/15.

Velmi správně ÚS poukázal na to (bod 40 nálezu), že „**námítku dobrých mravů paradoxně vznesl ten, kdo dlouhodobě bez náhrady cizí pozemky užíval a fakticky tak těžil z existujícího protiprávního stavu a ze své faktické převahy.** [...] Nabízí se proto otázka, zda naopak právě vedlejší účastník do určité míry nezneužil výhody, že pozemky mající povahu veřejného prostranství dlouhodobě užívá, a tím jejich hodnotu snižuje, jelikož z povahy věci je zřejmé, že pro každého vlastníka je v těchto případech obtížné docílit vynětí pozemků z režimu veřejného prostranství, resp. domáhat se po vedlejším účastníkovi náhrady za jejich užívání.“

Ohledně vlastní podstaty zaměření na zisk ÚS uvedl (bod 50 nálezu): „*K posuzování účelu nabytí pozemků či postupu stěžovatelky resp. její právní předchůdkyně po tomto okamžiku je vhodné uvést, že podobně, jako se očekává, že bude stát co nejefektivněji nakládat s majetkem nabytým například coby odúmrť, nelze očekávat, že např. vlastník tzv. investičního bytu bude nabízet jeho nájem za cenu nižší než obvyklou v dané lokalitě pouze proto, že jej sám výhodně nabyl. Samotným smyslem investování do nemovitostí je totiž právě očekávaný ekonomický prospěch, a neměl-li by z investice vlastníkovi plynout, postrádala by logicky taková investice smysl. I z toho důvodu nelze za rozporné s dobrými mravy považovat výhodné nabytí nemovitostí, jejichž povaha by měla garantovat jistý výnos na nájemném či pachtovním, ať už v jakékoli výši. Ústavní soud se proto plně ztotožňuje s názorem již zmíněné judikatury, že výhodné nabytí pozemků ve veřejné dražbě nelze považovat za mimořádné okolnosti ospravedlňující použití korektivu dobrých mravů. O to spíše, když z vlastního vyjádření města vyplynul jeho totožný záměr, ke jehož naplnění nedošlo pouze v důsledku zvolené strategie. Lze proto pouze zopakovat závěr Nejvyššího soudu vyslovený v usnesení ze dne 2. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4228/2015, že nejednal-li žalovaný v minulosti s dostatečnou opatrností a podcenil-li účast jiných subjektů v dražebním jednání, není možné pro toto jeho dřívější pochybení žalobci nyní odpírat právo na náhradu bezesmluvního užívání předmětu jeho vlastnictví.“*

ÚS pak uzavřel: „**Soudy tak ve svém důsledku poskytly ochranu vedlejšímu účastníkovi, který se prokazatelně dlouhodobě a bezdůvodně na úkor stěžovatelky obohacoval (sic!), před stěžovatelkou, vůči níž byl pouhý domnělý úmysl takového jednání vedlejším účastníkem namítán. To navíc za situace, kdy i obecné soudy připustily, že samotné vyvíjení podnikatelské aktivity, jejímž pojmovým znakem je dosahování zisku, samozřejmě nemůže být považováno**

za něco a priori nemravného.“ (bod 54 nálezu) „Samotná skutečnost, že byly pozemky nabyty ve veřejné dražbě, ani jejich povaha, cena, investiční záměr stěžovatelky či výše vymáhané nábrady, a to ani ve vzájemné souvislosti, totiž nepovažuje Ústavní soud za natolik mimořádné okolnosti, ze kterých by teprve bylo lze usuzovat na tak intenzivní rozpor jednání s dobrými mravy.“ (bod 56 nálezu). „Opačný závěr by totiž činil ve svém praktickém důsledku z pozemků majících obdobný charakter **pozemky bezcenné a neprodejně právě z důvodu, že by jejich budoucí nabyvatelé mohli být a priori považováni za „spekulanty“ a požadavky na nábradu za užívání pozemků jinými subjekty či pokusy o narovnání těchto vztahů za rozporné s dobrými mravy. Obce by přitom měly garantováno – patrně jednou provždy – jejich bezplatné užívání na úkor vlastníků, a to absurdně např. i včetně možnosti z nich profitovat jejich zatížením místním poplatkem za zvláštní užívání veřejného prostranství, které spočívá například v umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, pro umístění stavebních nebo reklamních zařízení, vyhrazení trvalého parkovacího místa či užívání tohoto prostranství pro kulturní, sportovní a reklamní akce [...]. V takovém postupu však Ústavní soud shledává spíše zneužití institutu dobrých mravů, který by měl sloužit skutečně pouze jako výjimečný nástroj k zabránění zjevné nespravedlnosti či tvrdosti důsledků uplatnění práva.“ (bod 57 nálezu) [tučně zvýraznili aut.]**

Argumentace obsažená v tomto rozhodnutí ÚS je plně v souladu s našimi závěry prezentovanými výše. Je-li sám důvod nabytí vlastnického práva bezvadný, pak jeho případná výhodnost neopravňuje třetí osoby k bezdůvodnému užívání takto nabyté věci, resp. je neopravňuje k jejímu bezúplatnému užívání.

3 Závěr

Z výše uvedeného lze učinit následující shrnutí. Názory NS k posouzení „spekulativnosti“ nabytí vlastnického práva k zastavěnému pozemku jako důvodu nemravného (nepoctivého, zneužívajícího) výkonu práva na vydání bezdůvodného obohacení jsou zcela nepřesvědčivé. Vycházejí z hodnot již neplatného právního a společenského řádu a do dnešního právního a společenského prostředí nejsou přenositelné.

Oproti tomu rozhodnutí ÚS z roku 2022 dává naději, že k řešení daných případů bude napříště přistupováno s větší mírou právnické akribie, než tomu bylo doposud. Takový přístup je třeba plně přivítat.