

Nejvyšší soud

Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 166/2025

Datum rozhodnutí: 4. srpna 2025

Závěr: Rozhodnutí (dohoda) vlastníků jednotek nacházejících se v domě o tom, že některou ze společných částí domu bude dočasně a za náhradu užívat jeden (či více) členů Společenství a ostatní členové budou po tuto dobu z užívání dotčené společné části vyloučeni, není rozhodnutím, které by bylo nutné nebo účelné pro řádnou péči o takovou společnou část a bylo v zájmu všech spoluvlastníků, nejde ani o žádnou její opravu, údržbu či modernizaci. Je však vždy nezbytné zkoumat, zda mají vlastníci jednotek v úmyslu uspořádání společných částí domu a pozemku změnit trvale, nebo zda je jejich vůlí pouze po určitou (byť i předem přesně neurčenou) dobu poskytnout společnou část domu (či pozemek) k výlučnému užívání některého (některých) z nich tak, jako by je pronajali třetím osobám, tj. zda chtějí společné části domu toliko operativně (podle aktuálních potřeb a možností) využít, kupříkladu za situace, kdy tyto prostory jinak neužívají. Je-li vůlí vlastníků trvale změnit uspořádání společných částí domu a pozemku, je nutno postupovat dle § 1169 občanského zákoníku, tj. dosáhnout změny prohlášení vlastníka budovy.

Obsah: Navrhovatel se domáhal vyslovení neplatnosti, in eventum nicotnosti usnesení shromáždění SVJ, kterým shromáždění uložilo výboru SVJ, aby uzavřel nové smlouvy se stávajícími uživateli suterénních prostor tak, že bude stanovena jednotná náhrada za užívání v určité výši pro vlastníky jednotek a v jiné částce pro externí subjekty, a to na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, a uzavřel smlouvu se zájemcem o užívání další místnosti v domě za specifikovaných podmínek. Soud prvního stupně návrh zamítl, odvolací soud rozhodnutí potvrdil. Podle výsledků dokazování byl navrhovatel se svou manželkou vlastníkem jednotky v daném domě (včetně spoluvlastnictví společných částí domu). SVJ pronajímá společné prostory v domě, příjem z pronájmu vlastníkům

každoročně sděluje a podle velikosti jejich podílů jim jej vyplácí; navrhovatel svůj podíl přijímal. Příslušné usnesení shromáždění bylo řádně schváleno potřebným počtem hlasů; proti usnesení ohledně uzavření nájemních smluv hlasoval pouze navrhovatel. Navrhovatel se domníval, že by bylo možné prostory pronajmout za daleko vyšší částky; své konkrétní představy vyjádřil v souběžně vedeném sporu, v němž se domáhal vyššího ročního výnosu připadajícího na jeho podíl na společných částech domu. Platnost usnesení navrhovatel zpochybnil toliko ve vztahu ke smlouvám uzavíraným se členy SVJ. Nižší soudy dovodily, že smlouvy, které měly být uzavřeny, jsou smlouvami nájemními. Chce-li některý z vlastníků jednotek, aby se změnilo užívání společných prostor či pozemku tak, že tato část bude sloužit k jeho výlučnému užívání, je zapotřebí postupovat podle § 1169 občanského zákoníku, tj. dosáhnout změny prohlášení vlastníka budovy. Naopak je tomu tehdy, jde-li o užívací vztah v určitém časovém horizontu (např. po dobu obstarání si ubytování členem Společenství ve složité rodinné situaci po rozvodu manželství). Časové hledisko ovšem nelze posuzovat výlučně z pohledu, zda je smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou, jelikož i nájem na dobu neurčitou může trvat relativně krátkou dobu. Závěr o možnosti vlastníků jednotek a současně spoluvlastníků společných prostor pronajmout si v konkrétním případě některou ze společných částí domu za úplatu od SVJ spravujícího dům se opírá o skutečnost, že podle stanov SVJ patří do působnosti shromáždění určení společných částí budovy, které budou společné všem vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek, na niž navazuje povinnost výboru SVJ vykonávat rozhodnutí shromáždění, a dále též okolnost, že v daném případě má SVJ možnost v relativně krátké tříměsíční výpovědní lhůtě užívací vztahy v případě potřeby ukončit. Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal navrhovatel dovolání. Argumentoval, že SVJ je oprávněno uzavírat smlouvy o nájmu společných prostor za účelem správy domu a pozemku. V dané věci však mají smlouvy uzavřené SVJ hospodářský

účel. Proto nejde o nájemní smlouvy týkající se správy domu a pozemku a pronajímateli jsou za této situace všichni vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníku nemůže být pronajata jím spoluvlastněná věc jednoduše proto, že obsahově totožná oprávnění již k této věci vykonává. Dodal, že v případě nájmu společné věci by spoluvlastníci neměli být zvýhodňováni. V konečném důsledku je takový postup diskriminační vůči ostatním spoluvlastníkům, neboť ti jsou jednak z užívání věci vyloučeni, jednak je jim rozdělena menší částka kvůli sníženému nájemnému. Nejvyšší soud shledal dovolání důvodným i přípustným. V případě právní úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví podle části třetí, dílu 4, oddílu 5 občanského zákoníku se projevuje specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Je zřejmé, že kombinace výlučného a podílového (spolu)vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost (byť omezenou na stanovený předmět činnosti), současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle § 1190 o. z., nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem. Ustanovení § 1189 občanského zákoníku v odstavci 1 definuje správu domu a pozemku jednak negativně jako vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a jednak pozitivně jako vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí; pozitivní vymezení současně doplňuje o výčet činností, které se rovněž považují za správu domu a pozemku. V § 1189 odst. 2 občanského zákoníku je pak vyjádřena zásada, že správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v § 7 a násl. Rozhodnutí (dohoda), zda některá společná část domu nebo pozemku ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotky bude vyhrazena k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky (a ostatní spoluvlastníci budou z užívání vyloučeni), nelze zařadit pod rozhodnutí, které by bylo nutné či účelné

pro řádnou péči o takovou společnou část a bylo v zájmu všech spoluvlastníků, nejde ani o žádnou její opravu, údržbu či modernizaci. Vyhrazení společné části domu nebo pozemku k výlučnému užívání některému z jeho spoluvlastníků je rozhodnutím, které souvisí se spoluvlastnickým vymezením a výkonem spoluvlastnického práva, a proto je lze učinit pouze postupem podle § 1169 o. z., tedy změnou prohlášení. Je však vždy nezbytné zkoumat, zda mají vlastníci jednotek v úmyslu uspořádání společných částí domu a pozemku změnit trvale, nebo zda je jejich vůlí pouze po určitou (byť i předem přesně neurčenou) dobu poskytnout společnou část domu (či pozemek) k výlučnému užívání některého (některých) z nich tak, jako by je pronajali třetím osobám, tj. zda chtějí společné části domu toliko operativně (podle aktuálních potřeb a možností) využít, kupříkladu za situace, kdy tyto prostory jinak neužívají. Nájem zde ovšem nepřichází do úvahy, neboť spoluvlastník užívá nemovitost (její část) vždy z titulu svého (spolu)vlastnického práva, tj. na základě oprávnění vlastníka. Je proto zapotřebí zabývat se způsobem, jakým lze v poměrech bytového spoluvlastnictví tohoto cíle dosáhnout v případech nevyžadujících změnu prohlášení vlastníka jakožto řešení trvalého charakteru, v nichž bude přiléhavější flexibilnější řešení. Podstata (podílového) spoluvlastnictví spočívá v tom, že každý ze spoluvlastníků se podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví v rozsahu, jaký odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu, přičemž jde o tzv. ideální podíl, nikoli o reálné vymezení vztahující se k určité části společné věci. Ačkoliv se to z právní úpravy obsažené v občanského zákoníku výslovně nepodává, vyplývá z povahy (podílového) spoluvlastnictví, že dohoda spoluvlastníků je primárním způsobem řešení záležitostí spoluvlastníků. Dohoda podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí je bezformálním právním úkonem (v poměrech o. z. právním jednáním) a nemusí být písemná ani tehdy, týká-li se nemovité věci. Může být uzavřena ústně nebo konkludentně. Podíloví spoluvlastníci ji mohou uzavřít na dobu určitou nebo neurčitou, přičemž jsou svými smluvními projevy vázáni, nedojde-li ke změně poměrů nebo není-li dohoda nahrazena novou dohodou všech spoluvlastníků. Podstatnou změnou poměrů je existence takových objektivních a subjektivních okolností, u nichž by bylo možno důvodně předpokládat, že při jejich existenci by došlo k jiné dohodě spoluvlastníků o hospodaření se

společnou věcí. Vlastníci jednotek jakožto podíloví spoluvlastníci společných částí domu a pozemku, se tedy mohou dohodnout, že společné části domu nebo pozemek budou nad rámec svého spoluvlastnického podílu užívat toliko někteří z nich a za jakých podmínek, tj. zejména které konkrétně, v jakém rozsahu, po jak dlouhou dobu a zda budou za toto své nadužívání poskytovat ostatním spoluvlastníkům náhradu či nikoliv. Nejde-li však – jak již bylo vyloženo výše – o záležitost spadající pod pojem správy domu a pozemku, nespadá zmíněná dohoda (rozhodnutí) do působnosti společenství vlastníků (právnícké osoby se svéprávností vázanou toliko na naplňování jejího účelu), nýbrž do působnosti samotných podílových spoluvlastníků, tj. vlastníků jednotek. Takové právní jednání, které je bezformální a nemusí mít písemnou formu, ani týká-li se nemovité věci, mohou vlastníci jednotek (mimo jiné způsoby) vykonat též rozhodnutím přijatým na shromáždění společenství vlastníků. Pro daný případ z toho plyne, že vlastníci jednotek nemohou společné části domu nad rámec svého spoluvlastnického podílu užívat na základě smlouvy o nájmu uzavřené mezi nimi a SVJ. Takové nakládání se společnou věcí totiž nelze zařadit pod pojem správy domu a pozemku, a tudíž do působnosti SVJ, nýbrž spadá pod správu společné věci, rozhodování o níž náleží samotným spoluvlastníkům (vlastníkům jednotek v domě a zároveň členům SVJ). Ti jsou oprávněni se o rozsahu výkonu svého užívacího práva jakkoliv dohodnout, přičemž za takovou dohodu lze za dané situace považovat též část sporného usnesení týkající se členů SVJ, představujícím pro tento případ toliko platformu, na níž vlastníci jednotek svou působnost vykonali. Dovedil-li tedy odvolací soud, že dovolatelem napadená část Usnesení představuje rozhodnutí SVJ přijaté v jeho působnosti na podkladě úvahy, podle níž je SVJ oprávněno uzavírat smlouvy o nájmu společných částí domu i se svými členy, nepostupoval správně.

Související judikatura: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017.

Relevantní ustanovení: § 1169 občanského zákoníku.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3431/2024

Datum rozhodnutí: 17. června 2025

Závěr: *Prodej jednotky podle § 1184 občanského zákoníku představuje velký zásah státu do práva vlastnit majetek, který jinak požívá ústavně právní ochrany; proto musí být až poslední možností (ultima ratio). Prodej jednotky je možný jen v případě, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Nežádoucí jednání vlastníka jednotky musí dosáhnout vysoké intenzity a mít významný dopad do výkonu práv ostatních vlastníků. Není nezbytné, aby se závadné jednání týkalo všech ostatních vlastníků; není vyloučeno, že bude zasahovat do práva jen některých vlastníků jednotek v domě. Úvahu soudu o tom, zda v konkrétním případě porušení povinností vlastníkem jednotky, o jejíž prodej se jedná, dosáhlo intenzity požadované v § 1184 odst. 1 občanského zákoníku, lze v dovolacím řízení zpochybnit jen tehdy, je-li tato úvaha z pohledu zjištěných skutečností zjevně nepřiměřená.*

Obsah: Žalobce (SVJ) se domáhal nařízení prodeje bytové jednotky ve vlastnictví žalované, neboť žalovaná dlouhodobě a opakovaně porušuje své povinnosti vlastníka jednotky, omezuje ostatní vlastníky jednotek v domě v užívání společných částí domu, poškozují společné části domu a ohrožuje jednotlivé vlastníky jednotek v domě na zdraví a životech. Soud prvního stupně žalobě vyhověl, odvolací soud rozsudek potvrdil. Soudy vyšly ze zjištění, že žalovaná užívá jednotku jako její vlastnice k bydlení již od roku 2014. Minimálně od roku 2015 až do současnosti obtěžuje ostatní vlastníky jednotek opakovaným a bezdůvodným rušením klidu v domě, bouchá předměty do radiátorů a stupaček, stěhuje a pouští na podlahu nábytek, hlasitě a vulgárně křičí, pouští u vchodových dveří vysavač, a to i v době nočního klidu; provedla neschválené úpravy balkonu. Od roku 2017 rovněž znečišťuje společné prostory (a to i zdraví nebezpečným způsobem) vyhazováním různých předmětů, odpadků a exkrementů z bytu na společnou chodbu nebo z balkonu či okna na zatravněný prostor za domem, který s ním tvoří funkční celek. Dále zjistil, že žalovaná sice trpí poruchou osobnosti a pohlavní identity, má však zachovány rozumové a ovládací schopnosti; sama uvedla, že si uvědomuje, že by svým jednáním mohla někomu způsobit újmu, spoléhá však na to, že se tak nestane. Žalovaná nereagovala na výstrahy a svého počínání nezanechala.

SVJ je podle § 1184 odst. 1 občanského zákoníku osobou aktivně legitimovanou k podání návrhu na nařízení prodeje bytu, s podáním návrhu vyslovila souhlas většina vlastníků jednotek v domě určená podle § 1184 odst. 3 občanského zákoníku. Výstraha obsahovala všechny náležitosti stanovené v § 1184 odst. 2 občanského zákoníku. Jednání žalované na bylo intenzity dostačující pro vyhovění žalobě, tedy že žalovaná svým jednáním výkon práv ostatních vlastníků jednotek podstatně omezuje. Za rozhodující považovaly soudy dobu, po kterou dané jednání trvalo, i počet skutků, jimiž bylo naplňováno. I když jsou tyto projevy žalované způsobeny jejím zdravotním stavem (který jistě i pro ni představuje zátěž), nemají ostatní vlastníci jednotek povinnost je snášet a současně ani nešlo jen o přiměřenou obranu proti útokům ze strany ostatních vlastníků jednotek. I když prodej bytové jednotky podle § 1184 občanského zákoníku je prostředkem *ultima ratio* (krajním řešením), vzhledem k délce doby, po niž jednání žalované trvá, nelze spoléhat na to, že by jej zanechala, a že by tudíž kolizi mezi právem žalované na bydlení a právy ostatních vlastníků jednotek bylo možné vyřešit jinak. Přihlédl rovněž k tomu, že chování žalované se ani v průběhu řízení nezměnilo. Rovněž zdůraznil, že rozhodnutí o nařízení prodeje bytu sice představuje zásah do práva vlastnit majetek, jde však o zásah zákonem dovolený a (ne)naplnění znaků hypotézy dotčené právní normy musí v každém konkrétním případě posoudit soud, který musí ochránit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek. I pro žalovanou vyplývají povinnosti z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých. Přitom ani zdravotní stav a majetkové poměry žalované nemohou dostatečně vyvážit odepření ochrany vlastníkům ostatních bytových jednotek v domě a zajištění pokojného výkonu jejich práv. V podaném dovolání žalovaná namítala, že otázka aplikace § 1184 občanského zákoníku nebyla v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu dosud řešena. Nařízení prodeje jednotky je v jejím případě nepřiměřené, je osobou samostatně žijící, odkázanou na příjem z invalidního důchodu a v úvahu přicházela i jiná, mírnější, opatření, jejichž prostřednictvím mohla být zjednána náprava – např. negatorní žaloba, která by jí uložila povinnost zdržet se vytýkaného jednání. Namítala, že konflikty s ostatními členy Společenství byly důsledkem jejich nevhodného chování k ní. Dovolání bylo přípustné, neboť dosud nebylo

Nejvyšším soudem řešeno, jaká jednání lze podřadit pod pojem porušování povinností vlastníka jednotky způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Nebylo však důvodné. Podle § 1184 odst. 1 občanského zákoníku na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. K podání žaloby není tedy aktivně legitimován jednotlivý vlastník jednotky, ale jen osoba odpovědná za správu domu (tj. společenství vlastníků nebo správce – viz § 1190 občanského zákoníku). Podle § 1184 odst. 3 občanského zákoníku musí s podáním žaloby souhlasit většina všech vlastníků jednotek (nepřihlíží se však k hlasu toho vlastníka, jehož se prodej jednotky týká); počet hlasů se tak neodvíjí od velikosti podílu na společných částech, ale od tzv. „hlav“ (tzn. jeden vlastník – jedna „hlava“, spoluvlastníci jedné jednotky se přitom považují za jednoho vlastníka, představují tedy „jednu hlavu“), aby se zamezilo zneužití ze strany vlastníků s vyšším podílem na společných částech. Podání žaloby musí předcházet písemná výstraha. Má-li být porušování povinností vlastníkem jednotky kvalifikované, nepostačí, pokud vlastník jednotky „pouze“ porušuje své povinnosti, aniž by tím v požadované intenzitě zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek. Naproti tomu není nezbytné, aby se jeho jednání dotýkalo všech ostatních vlastníků; není vyloučeno, že bude zasahovat do práva jen některých vlastníků jednotek v domě. V občanském zákoníku nejsou pojmy (na jejichž vymezení závisí možnost nařídit prodej jednotky podle § 1184 občanského zákoníku) porušování povinností „způsobem podstatně omezujícím“ či „znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“ definovány, zákon ani výslovně nestanoví, z jakých hledisek má soud při posuzování této otázky vycházet. Formulace, podle níž vlastník jednotky porušuje své povinnosti „způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek“, tak řadí § 1184 odst. 1 občanského zákoníku k právním normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které proto přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem

neomezeného okruhu okolností. Soud může příkladmo zohlednit, zda a v jaké míře dochází k zasahování do (spolu)vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, do jejich užívacích práv, a to jak k bytům (nebytovým prostorům), tak i ke společným částem domu a pozemku, poškozování společných částí. Zásah může spočívat i v imisích (§ 1013 občanského zákoníku), dosáhne-li požadované intenzity. Úsudek soudu, kterému zákon ponechává širokou možnost uvážení, musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a přesvědčivě dokládat, že tato zjištění v konkrétním případě dovolují závěr, že dotčený vlastník jednotky své povinnosti vskutku porušuje tak významně, že podstatně omezuje, či dokonce znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě, a je proto namístě, aby soud výjimečně zasáhl do jeho vlastnického práva a nařídil prodej jeho jednotky. Účelem prodeje jednotky podle § 1184 občanského zákoníku je primárně ochrana vlastnického práva (a jeho výkonu) ostatních vlastníků jednotek, byť může mít také sankční povahu – postih vlastníka jednotky, který porušuje své povinnosti natolik závažným způsobem, že podstatně omezuje či znemožňuje výkon práv ostatním vlastníkům jednotek. Popsaným způsobem odvolací soud postupoval, a tedy bylo jeho právní posouzení věci správné.

Související judikatura: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 31 Cdo 717/2010.

Relevantní ustanovení: § 1184 občanského zákoníku.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 1567/2024

Datum rozhodnutí: 26. června 2025

Závěr: Rovněž v případě smluvní pokuty sjednané sazbou za každý den (či jiný sjednaný časový úsek) trvání prodlení dlužníka je nezbytné při úvahách o její moderaci posoudit na základě zjištění o funkcích, které měla smluvní pokuta plnit, o okolnostech známých v době jejího sjednávání a o okolnostech nastalých v průběhu trvání prodlení dlužníka (příp. o okolnostech nastalých později, které však měly původ v prodlení dlužníka a byly v době prodlení předvídatelné), zda je výše smluvní pokuty ve svém součtu (příp. za jednotlivá období prodlení) přiměřená vzhledem k věřitelovým zájmům, které byly narušeny v důsledku prodlení dlužníka se splněním utvořené smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou chráněny. V případě smluvní pokuty sjednané procentní sazbou ze

stanovené částky (či konkrétní částkou) za každý den prodlení se splněním povinnosti vzniká věřiteli za každý den trvání prodlení samostatné právo na smluvní pokutu, neboť dlužník opětovně každým dnem prodlení porušuje svoji povinnost plnit řádně a včas. Tato skutečnost umožňuje při posouzení přiměřenosti uplatněného nároku (součtu výše jednotlivých nároků) přihlížet ke změnám rozhodných okolností, ke kterým došlo v průběhu prodlení. Výše smluvní pokuty nakumulovaná v čase není sama o sobě důvodem pro její moderaci. Je však možné při posouzení přiměřenosti uplatněného nároku na smluvní pokutu přihlídnout též k tomu, zda a jak věřitel uplatňoval právo požadovat po dlužníku splnění povinnosti utvořené smluvní pokutou.

Obsah: Žalobkyně se v řízení domáhala na žalované zaplacení částky 291 509,57 Kč s příslušenstvím jako smluvní pokuty za porušení smluvní povinnosti žalované provést včas dílo vyplývající z rámcové smlouvy o dílo. Předmětem díla byla oprava elektro-technického zařízení. Žalovaná se dostala do prodlení v délce trvání 103 dnů. Smluvní pokuta byla sjednána denní sazbou 0,5 % z předpokládané výše plnění. Soud prvního stupně žalobě vyhověl. Existence smlouvy a v ní sjednané smluvní pokuty byla prokázána, prodlení žalované taktéž. Návrh na moderaci smluvní pokuty vznesený žalovanou shledal nedůvodným. Odvolací soud rozsudek potvrdil v částce 72 900 Kč, ve zbytku žalobu zamítl a přiznal žalované náklady řízení. Mezi účastníky sice nedošlo ke změně termínu plnění písemnou formou, došlo k neformálnímu upozornění žalobkyně žalovanou na komplikace týkající se dodržení termínu (žalovaná vysvětlila e-mailem žalobkyni důvody prodlení spočívající v zajištění ovládací techniky). Ve vztahu k posouzení přiměřenosti smluvní pokuty odvolací soud přihlížel k hodnotě a významu zajišťované povinnosti s tím, že z provedeného dokazování nevyplývalo, že by v době uzavírání rámcové smlouvy ve znění výzvy byly dány okolnosti, které by mimořádně zvyšovaly význam zajišťované povinnosti a ani sama žalobkyně žádné mimořádné skutečnosti netvrdila. Zařízení, které mělo být opraveno, bylo po celou dobu udržováno funkční. V kontextu hodnoty a významu zajišťované povinnosti dospěl odvolací soud k závěru, že smluvní pokuta je v daném případě nepřiměřeně vysoká a lze ji moderovat. Zohlednil okolnosti, které nastaly při porušení smluvní povinnosti, a to podíl žalobkyně (jejích zaměstnanců) na prodlení žalované, který spočíval v jejím jednání, které bylo nekonstruktivní a zdlouhavé, pověřený zaměstnanec žalobkyně plnil rozkazy svých

nadřazených a veškeré kroky musel mít schválené. Odvolací soud vzal v potaz též skutečnost, že zakázka byla zadána v době covidových opatření a v době konkretizace zakázky výzvou (oproti době nacenění zakázky k žádosti žalobkyně) součástka potřebná k opravě zařízení nebyla na trhu k dispozici právě z důvodů tehdejších omezení a byly problémy s jejím dodáním. Proto soud shledal důvodnou smluvní pokutu ve výši ¼. Dovolání podala žalobkyně. Namítala rozpor s rozsudkem Nejvyššího soudu R 76/2023. Odvolací soud se nezabýval všemi okolnostmi konkrétního případu, ať již známými v době sjednávání smluvní pokuty, nebo nastalými později, které mají původ v porušení smluvní povinnosti, a nezabýval se náležitě zájmy žalobkyně, jež byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti žalovanou a měly být chráněny smluvní pokutou. Tyto okolnosti v dovolání blíže specifikovala. Přípustnost dovolání spatřovala žalobkyně v nutnosti vyjasnit nový koncept smluvní pokuty plynoucí z R 76/2023. Nejvyšší soud shledal dovolání přípustným pro rozpor s R 76/2023 a také důvodným. V R 76/2023 Nejvyšší soud uzavřel, že moderaci smluvní pokuty podle § 2051 o. z. již nelze pojmát jako nástroj obsahové kontroly přiměřenosti ujednání o smluvní pokutě. Přiměřenost smluvní pokuty ve smyslu § 2051 o. z. se posuzuje s ohledem na to, jakým způsobem a za jakých okolností nastalo porušení smluvní povinnosti utvrzené smluvní pokutou a v jaké míře se dotklo zájmů věřitele, které měly být sjednáním smluvní pokuty chráněny. Soud nezkoumá nepřiměřenost ujednání o smluvní pokutě, nýbrž nepřiměřenost konkrétního nároku na smluvní pokutu. Postup soudu při moderaci smluvní pokuty podle § 2051 o. z. lze rozlišit na následující fáze (kroky). V prvním kroku soud při využití interpretačních pravidel stanovených v § 555 a násl. o. z. nejprve zjistí, jakou funkci měla smluvní pokuta plnit. Poté se zabývá konkrétními okolnostmi s přihlédnutím ke zjištěné funkci smluvní pokuty. Zřetel přitom vezme na všechny okolnosti konkrétního případu, přičemž zohlední nejen okolnosti známé již v době sjednávání smluvní pokuty, nýbrž též okolnosti, které byly dány při porušení smluvní povinnosti, jakož i okolnosti nastalé později, mají-li v samotném porušení smluvní povinnosti původ a byly-li v době porušení povinnosti předvídatelné. Na základě těchto okolností zodpoví otázku, zda výše smluvní pokuty je přiměřená vzhledem k věřitelským zájmům, které byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou

chráněny. Dospěje-li soud v předchozím kroku k závěru, že smluvní pokuta není nepřiměřená, případně nepodaří-li se mu na základě provedeného dokazování objasnit rozsah následků porušení smluvní povinnosti ve sféře věřitele, aby mohl učinit právní závěr o nepřiměřenosti nároku ze smluvní pokuty, nemůže nárok věřitele na smluvní pokutu snížit. V opačném případě soud ve třetím kroku sníží smluvní pokutu na přiměřenou výši (spravedlivou *in concreto*) se zřetelem k těm funkcím, které má plnit, a s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Je přitom limitován výší škody vzniklé do doby rozhodnutí porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje. Závěr soudu o (ne)přiměřenosti nároku na smluvní pokutu je výsledkem uvážení soudu při zkoumání těch okolností, které jsou v jednotlivém případě relevantní. Úvahy o přiměřenosti a úvahy o míře snížení nároku na smluvní pokutu jsou vnitřně propojeny natolik, že v obou krocích se fakticky přihlíží ke stejným okolnostem. Zjišťuje-li totiž soud, jaký nárok je nepřiměřeným, zjevně musí vycházet z určité představy o tom, jaký nárok za přiměřený považovat lze. Z podstaty volného uvážení, které nepřipouští tzv. jediné správné řešení, pak vyplývá, že soud ve svém uvážení pochybí pouze tehdy, jsou-li jeho úvahy zjevně nepřiměřené, tj. nedbá-li v rozporu se zjištěnou funkcí smluvní pokuty okolností, kterých dbát má, nebo *vice versa* dbá-li okolností, kterých dbát nemá. Primárně lze vyjít z předpokladu, že každá smluvní pokuta se vyznačuje preventivní (nátlakovou) funkcí, neboť vytváří na dlužníka dodatečný nátlak (nad rámec samotného obligačního účinku rezultujícího ze smlouvy), aby smluvní povinnosti dostál, respektive ji neporušil. Smluvní pokuta může dále plnit výlučně paušalizační funkci (paušalizace náhrady škody, dále též jen „paušalizační smluvní pokuta“), nebo výlučně funkci sankční (dále též jen „sankční smluvní pokuta“), případně dílem funkci sankční a dílem paušalizační. Na sankční smluvní pokutu lze usuzovat zejména tehdy, je-li utvrzena povinnost, při jejímž porušení nehrozí věřiteli žádná škoda, kterou by byl dlužník jinak povinen nahradit za podmínek § 2913 občanského zákoníku. O tom, zda strany sjednaly sankční smluvní pokutu, může svědčit i ujednání, jímž se odchýlily od ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Jednotlivé předpoklady liberace, zejména zohlednění předvídatelnosti a překonatelnosti překážky, sféry, odkud překážka pochází, skutečnost, zda dlužník učinil jakékoliv opatření, aby škodě zamezil, samy o sobě nesvědčí

o nepřiměřenosti paušalizační smluvní pokuty. Význam mohou mít jen tehdy, jestliže by ve svém souhrnu představovaly důvod k liberaci, neboť dlužník by za způsobenou škodu podle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku neodpovídal. Bude-li však posuzována přiměřenost sankční smluvní pokuty, mohou hrát roli i samy o sobě, neboť má-li mít pokuta přiměřený sankční efekt a fungovat jako individuální prevence, musí být brán zřetel na to, jakou kvalitou se vyznačovalo porušení smluvní povinnosti a jaká sankce je tedy za daných okolností adekvátní. Pokud jde o denní smluvní pokutu sjednanou procentní sazbou z určité částky (případně konkrétní částkou), vzniká věřiteli za každý den trvání prodlení samostatné právo na smluvní pokutu, neboť dlužník opětovně každým dnem prodlení porušuje svoji povinnost plnit řádně a včas. Je-li v řízení uplatněn požadavek na zaplacení smluvní pokuty, která je sjednána sazbou za každý den (či jiný sjednaný časový úsek) trvání prodlení dlužníka, pak je uplatněný nárok tvořen součtem výše jednotlivých práv (nároků) na smluvní pokutu vzniklých za každý den (příp. jiný sjednaný časový úsek) prodlení. Uvedená specifická takto sjednané smluvní pokuty se pak projeví i při posuzování její přiměřenosti na základě návrhu dlužníka podle zásad vyjádřených v R 76/2023. Skutečnost, že v případě takto sjednané smluvní pokuty vzniká právo na smluvní pokutu každý den (příp. jiný sjednaný časový úsek) a dochází k opětovnému porušování smluvní povinnosti, umožňuje při posouzení přiměřenosti uplatněného nároku (součtu výše jednotlivých nároků) přihlížet ke změnám rozhodných okolností, ke kterým došlo v průběhu prodlení. Má-li totiž soud při úvahách o (ne)přiměřenosti smluvní pokuty a její moderaci přihlížet nejen k okolnostem známým již v době sjednávání smluvní pokuty, ale též k okolnostem, které zde byly při porušení smluvní povinnosti (příp. též k okolnostem, které sice nastaly po jejím porušení, avšak mají v porušení smluvní povinnosti původ a byly v době porušení povinnosti předvídatelné), pak v situaci, kdy při takto sjednané smluvní pokutě dochází k porušení smluvní povinnosti opětovně každý den (příp. opětovně za jiný sjednaný časový úsek), mohou být odlišné pro každé takto nově vzniklé právo na smluvní pokutu i okolnosti rozhodné pro závěr o její (ne)přiměřenosti. Nelze tedy vyloučit, že smluvní pokuta bude shledána (ne)přiměřenou po určitou dobu prodlení dlužníka [tj. bude (ne)přiměřený nárok na smluvní pokutu vzniklý za určité období prodlení dlužníka], avšak již nebude

(ne)přiměřenou za další období prodlení v důsledku změny rozhodných okolností. Soud proto může přistoupit k moderaci celkového uplatněného nároku na smluvní pokutu i tím způsobem, že sníží pouze (nepřiměřenou) smluvní pokutu požadovanou za část období prodlení dlužníka a (přiměřenou) smluvní pokutu požadovanou za jiné období prodlení dlužníka zůstane nedotčena. Rozhodné vždy bude, zda výše smluvní pokuty za dané (i dílčí) období prodlení je přiměřená vzhledem k věřitelovým zájmům, které byly narušeny v důsledku porušení smluvní povinnosti a měly být smluvní pokutou chráněny (podle zjištěné funkce, kterou měla smluvní pokuta plnit). Například v případě smluvní pokuty, která měla podle zjištění soudu plnit výlučně, resp. převážně paušalizační funkci, lze zohlednit skutečnost, že celková uplatněná výše smluvní pokuty je (od určité doby prodlení) již ve zjevném nepoměru k výši škody, která věřiteli vznikla. Nebo například v případě smluvní pokuty, jež měla podle zjištění plnit sankční funkci, může soud při posouzení její (ne)přiměřenosti zohlednit skutečnost, že v období počátku prodlení nelze dlužníku v důsledku konkrétních okolností vytknout, že si nepočínal tak, jak si počínat mohl a měl, avšak že v dalším období prodlení takové okolnosti již pominuly. Význam při posouzení přiměřenosti takové smluvní pokuty také může hrát skutečnost, v jakém rozsahu byla smluvní povinnost porušena (zda byl dlužník v prodlení se splněním své povinnosti utvrzené smluvní pokutou v plném rozsahu či pouze částečně) a jak se rozsah plnění po dobu prodlení dlužníka měnil. Skutečnost, že v důsledku dlouhodobého prodlení dlužníka dosáhla smluvní pokuta ve svém součtu určité výše, neznamená sama o sobě důvod pro její moderaci. Dlužník nemůže být zvýhodňován při posuzování přiměřenosti smluvní pokuty jen v důsledku toho, že byl v prodlení se splněním své smluvní pokutou utvrzené povinnosti po delší dobu. Plní-li smluvní pokuta po celou dobu prodlení dlužníka svou funkci a nelze-li její výši posoudit i s ohledem na okolnosti nastalé v průběhu celého prodlení dlužníka jako neodpovídající zájmům věřitele narušeným prodlením, jež měly být smluvní pokutou chráněny, pak nelze učinit závěr o nepřiměřenosti takové smluvní pokuty (celkové výše uplatněného nároku na smluvní pokutu). Vzhledem k tomu, že takto sjednaná smluvní pokuta se s dobou prodlení dlužníka postupně navyšuje, je však možné při posouzení přiměřenosti uplatněného nároku na smluvní pokutu přihlídnout též k tomu, zda a jak

věřitel uplatňoval právo požadovat po dlužníku splnění povinnosti utvrzené smluvní pokutou. Je-li věřitel, vůči němuž je dlužník v prodlení se splněním své povinnosti utvrzené smluvní pokutou, lhotejný k osudu své smluvní pokuty utvrzené pohledávky, nijak se o splnění povinnosti dlužníka v prodlení nezajímá, lze i tuto okolnost zohlednit při posouzení (ne)přiměřenosti uplatněného nároku na smluvní pokutu za dobu prodlení dlužníka, neboť může svědčit o tom, že splnění povinnosti dlužníka utvrzené smluvní pokutou mělo pro věřitele ve skutečnosti nižší význam a že smluvní pokuta již neodpovídá zájmům věřitele narušeným prodlením, které měly být smluvní pokutou chráněny. Z uvedených hledisek však odvolací soud věc neposuzoval, a proto jsou jeho závěry nesprávné.

Související judikatura: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022 (R 76/2023), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2921/2022, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1206/2023.

Relevantní ustanovení: § 2048 až § 2052 občanského zákoníku.

Ústavní soud

Nález Ústavního soudu České republiky sp. zn. III. ÚS 3117/24

Datum rozhodnutí: 18. července 2025

Závěr: *Dovolatel nelze klást k tíži, jestliže dospěje k tomu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, kterou následně i specifikuje, současně ale vyjádří názor, že s ohledem na určité skutkové či právní odlišnosti případů řešených v předchozí praxi lze uvažovat o tom, že jde o otázku dosud dovolacím soudem neřešenou. Přípustnost dovolání je dovozována nejen v případech, kdy určitá právní otázka nebyla v judikatuře Nejvyššího soudu dosud řešena, ale i tehdy, nebyla-li dosud dovolacím soudem vyřešena ve všech souvislostech. Smlouva o studiu na soukromé vysoké škole je spotřebitelské povahy.*

Obsah: Stěžovatelka byla studentkou soukromé vysoké školy. Absolvovala první semestr, následně studium na rok přerušila, avšak ještě před uplynutím doby přerušení studia jej ukončila. Vysoká škola se domáhala zaplacení školného za první tři semestry studia, neboť dle smlouvy o studiu jí na školné

vznikl nárok již uzavřením samotné smlouvy bez ohledu na to, zda student první tři semestry ukončil. K tomu žádala zaplatit smluvní pokutu. Soud prvního stupně žalobu zamítl. Jelikož je vysoká škola financována výhradně z prostředků studentů (tj. ze školného) a z její strany jako podnikatelky je poskytována služba studentům za úplaty, okresní soud považoval smlouvu o studiu za smlouvu spotřebitelskou. V dané smlouvě jsou přitom obsažena ujednání o smluvní pokutě, která zakládají nerovnováhu v právech a povinnostech stran k újmě žalované jako spotřebitelky. Pro nepřiměřenost těchto ujednání jde podle okresního soudu o ujednání zakázaná podle § 1813 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ke kterým soud nepřihlížel. Okresní soud konstatoval, že způsob ukončení studia je sankcionován tak tvrdě, že smlouva je současně neplatná pro rozpor se zákonem a s dobrými mravy podle § 588 občanského zákoníku. Odvolací soud rozsudek změnil; uložil stěžovateli zaplatit školné, avšak smluvní pokutu taktéž vysoké škole nepřiznal. Na smlouvu o studiu dle něj nelze pohlížet jako na smlouvu spotřebitelskou. Poplatky spojené se studiem na soukromé vysoké škole krajský soud nepovažoval za přímé (adresné) protiplnění za poskytnutou službu (výuku), nýbrž za podíl studenta na nákladech na vysokoškolské studium; podle krajského soudu není smyslem poplatků založit sociální překážku v přístupu ke vzdělání. Stěžovatelčino dovolání Nejvyšší soud odmítl jako nepřípustné. Uvedl, že stěžovatelka předložila k řešení otázku povahy smlouvy o studiu, kterou současně považuje za v rozhodování dovolacího soudu dosud neřešenou, za otázku, která je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, i za otázku, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Podle Nejvyššího soudu však platí, že ve vztahu k jedné právní otázce (dovolacímu důvodu) může být splněno vždy pouze jedno ze zákonem předvídaných kritérií přípustnosti dovolání (splnění jednoho kritéria přípustnosti dovolání podle § 237 o. s. ř. vylučuje, aby současně bylo naplněno kritérium jiné). Vylíčení, v čem stěžovatelka spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, proto není řádné, bylo-li provedeno označením několika (více) alternativ přípustnosti dovolání. V podané ústavní stížnosti stěžovatelka namítala, že závěry krajského soudu o nikoliv spotřebitelské povaze smlouvy o studiu kolidují s judikaturou Evropského soudu, Ústavního soudu i samotného Nejvyššího soudu, která vede k závěru, že vztah mezi stěžovatelkou a vysokou školou je bezesporu

vztahem spotřebitelským. Vysoká škola navíc v rozporu se školským zákonem neměla školné upravené vnitřním předpisem, a tedy neměla titul pro žalované nároky. Závěr Nejvyššího soudu o nepřípustnosti dovolání z důvodu alternativního vymezení kritérií přípustnosti pro jednu právní otázku je podle názoru stěžovatelky právně irelevantní a protiústavní. Nelze ani říci, že otázka, zda je smlouva o studiu na soukromé vysoké škole smlouvou spotřebitelskou, již byla v rozhodovací praxi vyřešena. Stěžovatelka upozorňuje, že Nejvyšší soud to dokládá odkazem na rozhodnutí, která jsou naprosto nepřiléhavá a na věc navrhovatelky absolutně nepoužitelná, jelikož se vztahují na zcela jiný okruh právních případů. Ústavní stížnosti bylo vyhověno. Odmítnutí dovolání pro vady spočívající v nevymezení předpokladů jeho přípustnosti (§ 241a ve vazbě na § 237 o. s. ř.) není porušením čl. 36 odst. 1 Listiny. Avšak nadměrně (až přepjatě) formalistické hodnocení podání účastníka není namístě ani v přísně formalizovaném dovolacím řízení. Ve veškerém styku jednotlivce s veřejnou mocí platí princip (vtělený např. do § 41 odst. 2 o. s. ř.), že podání se posuzuje nikoli podle formy, ale podle jeho obsahu. Povinností obecných soudů při posuzování zákonných náležitostí podání je vycházet z jejich (celého) obsahu, jak jim to v případě civilního řízení výslovně ukládá § 41 odst. 2 o. s. ř. Procesní předpisy musí soudy interpretovat a aplikovat tak, aby na účastníky řízení nebyly kladeny nepřiměřené, tj. nad rámec smyslu a účelu právní úpravy jdoucí požadavky a nebylo tím fakticky bráněno realizaci práva na soudní ochranu. Klade-li soud důraz jen na určité systematické, logické či formulační nedostatky (nepřesnosti) podání a ty pak přičítá k tíži účastníkovi řízení, ač se s ohledem na obsah podání vzatého jako celek jeví jako možné i jiné řešení, v kterémžto případě lze považovat příslušnou procesní povinnost za splněnou, je nutno takový postup označit za tzv. přepjatý formalismus. Ač nejsou dovolatelé mnohdy schopni své požadavky formulovat jasně, stručně a výstižně a jejich pointa je z nestrukturovaného textu sotva seznatelná, neznamená to zároveň, že by bylo možné strukturálně nekvalitní text odmítnout bez dalšího, jsou-li z celkového jeho obsahu záměr a vůle dovolatele patrné a zákonným požadavkům podřaditelné. Dovolateli nelze klást k tíži, jestliže dospěje k tomu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, kterou následně i specifikuje, současně

ale vyjádří názor, že s ohledem na určité skutkové či právní odlišnosti případů řešených v předchozí praxi lze uvažovat o tom, že jde o otázku dosud dovolacím soudem neřešenou. Nejvyšší soud odmítl dovolání stěžovatelky, neboť vymezila předpoklady přípustnosti dovolání kombinací všech tří možností, které se však podle Nejvyššího soudu vylučují. Takové vymezení Nejvyšší soud nepovažoval za řádné. Jak ale Ústavní soud z obsahu dovolání zjistil, stěžovatelka nevymezila předpoklady přípustnosti ve všech variantách mechanicky a nesměřovala je ani obecně k téže otázce. Stěžovatelka tak učinila vědomě, na tuto skutečnost v dovolání výslovně upozornila a vysvětlila, proč je kombinace (obvykle se vylučujících) alternativ v jejím případě akceptovatelná a ve vztahu k jakým aspektům předložené otázky považuje ten který předpoklad přípustnosti za naplněný. Účelem omezení přístupu k soudu striktně nastavenými pravidly pro formulaci dovolání je tedy především omezení neodborných či nekvalitních podání. O tom však v posuzované věci nemůže být řeč, neboť advokát požadavkům na odbornost i kvalitu dovolání dostál, svoji argumentaci opírá o četnou rozhodovací praxi nejen Nejvyššího, ale rovněž Ústavního soudu a o judikaturu Soudního dvora, a to včetně otázky možnosti alternativního vymezení předpokladů přípustnosti. Vyhodnotil-li tedy Nejvyšší soud dovolání pouze mechanicky, aniž by vyšel z jeho celého obsahu, pak se výsledek jeví přepjatě formalistický. Ústavní soud neměl pochybnost, že vymezení předpokladů přípustnosti dovolání použitím všech tří možných variant mělo v tomto konkrétním případě své opodstatnění, a v odůvodnění dovolání je záměr a požadavek stěžovatelky srozumitelně formulován. Postup stěžovatelky byl přitom paradoxně důsledkem absence sjednocující judikatury dovolacího soudu, která by komplexně řešila všechny aspekty předložené právní otázky a sjednotila značně rozkolísanou rozhodovací praxi obecných soudů.

Související judikatura: Rozsudek Soudního dvora ze dne 11. 9. 2007, sp. zn. C-76/05, stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. Pl. ÚS-st 45/16, nálezy Ústavního soudu ze dne 31. 8. 2021, sp. zn. I. ÚS 2904/20, nálezy Ústavního soudu ze dne 5. 2. 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24.

Relevantní ustanovení: § 1810 občanského zákoníku, § 237 občanského soudního řádu.

Zpracoval: Jan Tryzna