12. 11. 2012

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K náhradě účelně vynaložených nákladů oprávněným držitelem

V rozsudku vydaném dne 23. srpna 2012 pod spisovou značkou 22 Cdo 3404/2010 se Nejvyšší soud České republiky zabýval povahou účelně vynaložených nákladů na zhodnocení věci oprávněným držitelem uplatněných vůči vlastníkovi věci dle § 130 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, resp. pasivní legitimací pozdějšího vlastníka věci ve věci vymáhání náhrady takových nákladů vůči pozdějšímu vlastníku nemovitosti.

Nejvyšší soud České republiky, který potvrdil názory obou soudů nižšího stupně, se zabýval otázkou, zda je možné právo oprávněného držitele na náhradu nákladů, kterými zhodnotil nemovitost, považovat za právo věcné, které by mohlo být uplatněno proti dalším vlastníkům nemovitosti, nebo zda je nutné toto právo považovat za právo obligační směřující pouze proti konkrétnímu vlastníkovi.

V konkrétním případě dovolatelky se jednalo o případ, kdy dovolatelka nabyla vlastnictví k nemovitosti a jako vlastník nemovitosti byla i zapsána do katastru nemovitostí. V důsledku pouze částečné úhrady kupní ceny (důvodem nezaplacení kupní ceny bylo vydání stavební uzávěry) prodávající od kupní smlouvy odstoupila. V soudním řízení vedeném po odstoupení od kupní smlouvy bylo určeno, že předmětná nemovitost je opět ve vlastnictví původní prodávající, která ji následně prodala třetí osobě - žalované. V době do odstoupení od kupní smlouvy uzavřené mezi dovolatelkou a prodávající provedla dovolatelka na nemovitosti její zhodnocení, jehož úhrady se dovolateka domáhala na žalované jako aktuálním vlastníkovi nemovitosti.

Nejvyšší soud při svém rozhodování vycházel především z institutu bezdůvodného obohacení dle § 451 an. občanského zákoníku a zdůraznil, že došlo-li k bezdůvodnému obohacení tím, že někdo zhodnotil cizí věc, která byla posléze jejím vlastníkem převedena na třetí osobu, s převodem vlastnictví nepřechází povinnost vydat bezdůvodné obohacení, neboť ta je povinností obligační, nikoli věcněprávní. Smyslem bezdůvodného obohacení je dle názoru Nejvyššího soudu především zabránit, aby se kdokoli obohatil na úkor jiného. V případě, že k tomu dojde, má vydání bezdůvodného obohacení funkci narovnání narušené majetkové rovnováhy.

Tento smysl, tedy narušení majetkové rovnováhy a náprava vzniklého stavu, je promítnut i do jiných ustanovení občanského zákoníku. Takovým ustanovení je i § 130 odst. 3 občanského zákoníku, který vylučuje uplatnění nároku na vydání bezdůvodného obohacení mezi oprávněným držitelem a vlastníkem. I přesto, že ustanovení o náhradě účelně vynaložených nákladů je systematicky zařazeno do části občanského zákoníku týkající se věcných práv, nelze z něj podle názoru Nejvyššího soudu dovozovat věcněprávní charakter. Podle názoru Nejvyššího soudu je třeba v případě vztahu mezi vlastníkem a oprávněným věřitelem od sebe oddělit věcněprávní povahu nároku na vydání věci

jejímu vlastníkovi a následná závazková práva, která by eventuelně vznikla v důsledku takového vydání. Samotný nárok na náhradu nákladů spojených se zhodnocením věci není totiž nijak spjat s věcí, ani s jinými právy a povinnostmi, které přechází na nového vlastníka.

Ve zkoumaném rozsudku se Nejvyšší soud dále vyjádřil i k povaze zhodnocení věci držitelem z hlediska jeho rozsahu. Zhodnocením věci nejsou přímo vynaložené náklady, ale to, o co byla daná věc zhodnocena v momentě vrácení jejímu vlastníkovi. Vyčíslení tohoto zhodnocení lze provést nejdříve v momentě, kdy je věc vrácena vlastníkovi, nejdříve od tohoto momentu je rovněž možné právo na náhradu účelně vynaložených nákladů uplatňovat. Tento nárok by pak směřoval nejen proti vlastníkovi, jemuž je věc vydávána, ale za určitých okolností proti všem, kdo byly vlastníky v době, kdy docházelo ke zhodnocení (vyjma případů univerzální sukcese), avšak nikoli z důvodu přechodu povinnosti nahradit účelně vynaložené náklady držiteli, jak bylo uvedeno výše, nýbrž z titulu postupně vznikajících nároků proti jednotlivým vlastníkům.

Z výše uvedeného rozhodnutí lze tedy uzavřít, že povinnost uhradit náklady na zhodnocení nemovitosti půjde vždy za vlastníkem, který nemovitost vlastnil v době, kdy ke zhodnocení došlo. Tento vlastník by měl proto co nejdříve poté, kdy je mu nemovitost vydána, zjistit rozsah případného zhodnocení a jeho hodnotu v případě dalšího prodeje nemovitosti promítnout do kupní ceny prodávané nemovitosti. Tímto způsobem může účinně čelit případnému nároku osoby, která nemovitost v době jeho vlastnictví zhodnotila.

Kateřina Zoubková

Weinhold Legal, v.o.s.

Charles Square Center
Karlovo náměstí 10
120 00 Praha 2

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů

- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku