13. 11. 2006

ID: 44447

Bezdůvodné obohacení

Pro vznik bezdůvodného obohacení investicemi do cizí nemovitosti, jejichž důvodem byla neplatná smlouva o nájmu nebytových prostor (neplatný právní úkon), je rozhodující okamžik vynaložení takových nákladů.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 1184/2005, ze dne 24.8.2006)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) I. O., a b) A. G., proti žalovanému P. Ř., o 159.653,80 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Karviné pod sp. zn. 17 C 149/95, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. července 2004, č. j. 8 Co 316/2004-255, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. července 2004, č. j. 8 Co 316/2004-255, a rozsudek Okresního soudu v Karviné ze dne 26. listopadu 2003, č. j. 17 C 149/95-222, ve znění usnesení ze dne 23. března 2005, č. j. 17 C 149/95-295, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Karviné k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobci se domáhali, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit každému z nich 85.032,40 Kč se 16 % úrokem z prodlení od 16. dubna 1995 do zaplacení. Tvrdili, že dne 1. dubna 1993 uzavřeli s žalovaným smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě č. p. 952 v P. (dále jen „smlouva o nájmu“), které užívali do 28. 2. 1995. Protože je smlouva pro absenci předchozího souhlasu příslušného orgánu a z důvodu sjednání ceny nájmu v rozporu s cenovou regulací neplatná, žalovaný se na jejich úkor bezdůvodně obohatil. Výše bezdůvodného obohacení odpovídá rozdílu mezi jejich investicemi do nemovitosti a výší nájemného, které měli žalovanému za užívání nebytových prostor za dobu od 1. 4. 1993 do 28. 2. 1995 zaplatit. Investice se týkaly úprav nebytových prostor pro potřeby jejich podnikání, přičemž hodnotu materiálu vyčíslili částkou 105.745,- Kč a hodnotu jimi vykonaných prací částkou 74.651,- Kč (tj. 180.396,- Kč). K této částce nutno připočítat 52.938,- Kč, které „přeplatili“ na nájemném podle neplatné smlouvy; užívali-li nebytové prostory na základě neplatné smlouvy, sami získali bezdůvodné obohacení v částce 63.269,20 Kč, které by měli naopak žalovanému vydat.

Okresní soud v Karviné v pořadí prvním rozsudkem ze dne 24. května 2001, č. j. 17 C 149/95-113, uložil žalovanému povinnost zaplatit každému žalobci 79.826,90 Kč včetně požadovaného úroku z prodlení, zamítl žalobu v části, ve které se každý z žalobců domáhal zaplacení částky 5.205,50 Kč se 17 % úrokem z prodlení od 16. 4. 1995 do zaplacení, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. K odvolání žalovaného Krajský soud v Ostravě usnesením ze dne 28. 2. 2002, č. j. 8 Co 744/2001-133, rozsudek Okresního soudu v Karviné s výjimkou zamítavého výroku zrušil a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení. Soudu prvního stupně v prvé řadě vytkl procesní pochybení, neboť podání žalobců ze dne 9. 6. 1995 nebylo posouzeno jako změna žaloby, o níž mělo být postupem podle § 95 o. s. ř. před vydáním rozhodnutí o věci samé rozhodnuto; místo nedělitelného plnění se začali žalobci domáhat každý za svou osobu zaplacení částky 85.032,40 Kč navíc s příslušenstvím o 1 % vyšším, než původně uplatňovali. Se závěry soudu prvního stupně se neztotožnil, neboť pominul ustálenou judikaturu v otázce bezdůvodného obohacení spočívajícího ve vynaložení finančních prostředků na nemovitou věc. Předpokladem vzniku bezdůvodného obohacení je totiž zvýšení hodnoty nemovitosti, představující rozdíl mezi cenou nemovitosti před provedenými investicemi a po jejich vynaložení. Uložil mu proto, aby se zabýval procesními úkony účastníků řízení, vypořádal se s argumentací žalovaného o skutečné hodnotě nemovitosti s ohledem na její stav ke konkrétnímu datu a za tím účelem dal v úvahu provést důkaz dodatkem či revizním znaleckým posudkem k již dříve vypracovanému posudku, jenž by odpověděl na otázku zhodnocení nemovitosti.

Soud prvního stupně následně rozsudkem ze dne 26. listopadu 2003, č. j. 17 C 149/95-222, připustil změnu žaloby (výrok I.), zamítl žalobu, aby byl žalovaný povinen zaplatit každému z žalobců částku 79.826,90 Kč se 17 % úrokem z prodlení od 16. 4. 1995 do zaplacení (výrok II.), rozhodl o nákladech řízení mezi účastníky řízení (výrok III. a IV.), přičemž rozhodnutí o nákladech státu si vyhradil do samostatného usnesení (výrok V.). Dospěl k závěru, že žalobci uzavřeli s žalovaným smlouvu o nájmu, na základě které v nemovitosti č. p. 952 v P. hodlali provozovat obchod s potravinami. Nájemné bylo sjednáno částkou 115.000,- Kč ročně. S odkazem na závěry Okresního soudu v Karviné ve

věci vedené pod sp. zn. 41 C 297/96 považoval soud prvního stupně tuto smlouvu za neplatnou, neboť podle § 135 odst. 2 o. s. ř. z řešení této předběžné otázky v citovaném rozhodnutí vycházel. Vázán právním názorem odvolacího soudu se soud prvního stupně zabýval zhodnocením nemovitosti investicemi. Vycházeje ze závěrů revizního znaleckého posudku ze dne 23. 5. 2003 sice zjistil hodnotu nemovitosti částkou 1.112.850,- Kč, přičemž předchozí znalecký posudek ze dne 6. 11. 2000 ji určil částkou 577.550,- Kč, ale konstatoval, že tento rozdíl není důsledkem zhodnocení nemovitosti vynaloženými investicemi žalobců, nýbrž změnou ve způsobu oceňování nemovitostí obecně. Výměna výkladce, vybourání příčky a vložení průvlaku, jakož i další práce – omítky, provedení elektrických rozvodů, výměna podlah – měly charakter pouhé údržby a výměny opotřebovaných prvků stavby. Aby došlo ke zhodnocení nemovitosti, muselo by těmito činnostmi dojít buď k prodloužení životnosti stavby nebo zvětšení plochy či obestavěného prostoru. Nic takového však investice žalobců nepřinesly. Soud prvního stupně považoval za nezbytné provést ocenění domu žalovaného podle jediného oceňovacího předpisu k datům 1. 4. 1993 a 28. 2. 1995. Ze závěrů znaleckých posudků č. 312/03/B a č. 312/03/C ze dne 17. 10. 2003, které měly být podle zadání soudu zpracovány dle vyhlášky č. 540/2002, převzal zjištění, že cena nemovitosti činila k datu 1. 4. 1993 1,387.640,- Kč a k datu 28. 2. 1995 1,314.610,- Kč. Rozdíl 73.030,- Kč byl způsoben opotřebením nemovitosti. Při stanovení ceny nemovitosti nevycházel soud prvního stupně z tzv. výnosové metody zjištění její ceny, jak požadovali dovolatelé, a návrhy na doplnění dokazování v tomto směru pro nadbytečnost zamítl (návrh na výslech zpracovatele revizního znaleckého posudku a dotaz na realitní kanceláře o cenách nemovitostí); učinil tak s odkazem na závěry znaleckého posudku ze dne 1. 10. 2003, který demonstrativním způsobem zdůvodnil použití kombinovaných metod zjištění ceny nemovitosti podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 540/2002 Sb. - metodou zjištění věcné hodnoty a metodou porovnávací. Ze nepotřebné považoval soud prvního stupně zjišťování současných prodejních cen nemovitostí s tím, že ocenění je nutno provádět k datu 1. 4. 1993 a 28. 2. 1995. S přihlédnutím k závěrům všech ve věci zpracovaných znaleckých posudků, které stavební činnosti dovolatelů označily za práce údržbové a nikoliv takové, jež vedly ke zhodnocení nemovitosti, dospěl k závěru, že se žalovaný na úkor dovolatelů bezdůvodně neobohatil.

K odvolání žalobců Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. července 2004, č. j. 8 Co 316/2004-255, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o věci samé a ve výrocích o nákladech řízení účastníků; ve výroku o nákladech státu jej zrušil a v tomto rozsahu mu věc vrátil k dalšímu řízení. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, že účastníci řízení uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor - prodejní místnosti o výměře 53 m 2 a sladovací místnosti o výměře 39 m 2 - v domě č. p. 952 v P., za účelem provozování obchodu s potravinami a zeleninou. Nájemné bylo sjednáno dohodou na 115.000,- Kč ročně. Tuto smlouvu považuje odvolací soud za neplatnou pro nedostatek souhlasu orgánu obce podle § 3 odst. 2 věty druhé zákona č. 116/1990 Sb., v tehdy platném znění. S odkazem na závěry všech znaleckých posudků, které byly ve věci zpracovány, uzavřel, že z nich jednoznačně vyplývá, že opravy a úpravy prováděné žalobci měly charakter pouhé údržby a úpravy, které samy o sobě nemají dopad na celkové ocenění nemovitosti; o zhodnocení by šlo tehdy, jestliže by se plněním dostalo majetkové hodnoty tomu, komu bylo plněno. Vznik bezdůvodného obohacení se tak žalobcům nepodařilo prokázat.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci (dále jen „dovolatelé“) dovolání, jehož přípustnost dovozují z § 237 odst. 1 písm b) o. s. ř. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. odvolacímu soudu vytýkají, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Vadu spatřují v postupu odvolacího soudu, který potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, jenž zamítl návrhy na doplnění dokazování v rozporu s občanským soudním řádem. Odvolací soud nepřihlédl při hodnocení důkazů soudem prvního stupně postupem podle § 132 o. s. ř. ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, včetně toho, co uvedli účastníci řízení. Soud prvního stupně totiž hodnotil jen některé důkazy a důvody, proč nehodnotil ostatní, v odůvodnění svého rozsudku neuvedl. Takový postup dovolatelé shledávají rozporným s judikaturou Nejvyššího soudu i Ústavního soudu. Odvolací soud se nevypořádal s návrhem, učiněným před soudem prvního stupně dovolateli, který směřoval k doplnění dokazování výslechem revizního znalce, případně zpracováním revizního znaleckého posudku, k otázce ocenění nemovitostí výnosovou metodou v závislosti na provedených investicích. Stejně ponechal bez povšimnutí návrh na doplnění dokazování (učiněný před soudem prvního stupně) vyžádáním zpráv z realitních kanceláří za účelem zjištění prodejních cen nemovitostí shodného stavebního charakteru a využití jako má sporná nemovitost. Skutečnost, že oba soudy považovaly za dostačující již zpracované znalecké posudky, není řádným vypořádáním se s provedenými důkazy podle § 157 odst. 2 o. s. ř. Protože soud nemá potřebné odborné znalosti, nemůže přijmout závěr, že mu k posouzení věci postačí posudek již zpracovaný, jsou-li jeho závěry jedním z účastníků řízení napadány pro použití nesprávné metodiky zpracování. Dovolatelé považují za nepochybné, že investicí se nebytové prostory zhodnotily a pokud by znalci použili jinou metodu ocenění, musel by soud dospět k závěru o oprávněnosti jejich žaloby. Nesoulad závěrů znaleckých posudků se skutkovým stavem měl vést soud k doplnění dokazování zpracováním revizního znaleckého posudku, jehož vypracováním měl být pověřen znalecký ústav. Nezvolil-li soud takový postup a neodůvodnil v rozhodnutí, proč tímto způsobem nepostupoval, je takové rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Napadené rozhodnutí spočívá rovněž na nesprávném právním posouzení věci. Naplnění dovolacího důvodu podle §

241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. spatřují dovolatelé ve skutečnosti, že soudy obou stupňů neposoudily částku 233.334,- Kč jako bezdůvodné obohacení podle § 451 odst. 2 a § 457 obč. zák.; odvolací soud potvrdil zamítavý rozsudek soudu prvního s odůvodněním, že nejde o bezdůvodné obohacení, ale už neuvedl, o jaké plnění se jedná a pod jaký právní titul lze plnění dovolatelů ve prospěch žalovaného podřadit. Dovolatelé se nemohou smířit se závěrem, že byť ze svého investovali do nemovitosti žalovaného, ten se přesto na jejich úkor neobohatil. Jestliže uplatněný nárok na vydání bezdůvodného obohacení bylo možno právně kvalifikovat jinak, měly se soudy s jinou kvalifikací vypořádat a uvést, z jakého titulu lze žalované plnění přiznat. Z uvedených důvodů navrhli rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně, včetně usnesení odvolacího soudu ze dne 28. února 2002, č. j. 17 Co 149/95-133, zrušit.

Žalovaný navrhl zamítnutí dovolání. Uvedl, že dovoláním není zpochybňován závěr odvolacího soudu, že práce provedené žalobci měly povahu údržby a opravy. Vzhledem k této skutečnosti další dokazování o určení ceny nemovitosti výnosovou metodou by bylo zbytečné a nehospodárné. V otázce nesprávného právního posouzení věci dovolatelé nenamítají nesprávnou aplikaci právní normy.

Podle článku II bodu 3. zákona č. 59/2005 Sb., obsahujícího přechodná ustanovení k novele občanského soudního řádu provedené tímto zákonem, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (t. j. před 1. dubnem 2005) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. S ohledem na den, kdy bylo napadené rozhodnutí vydáno, bylo tedy v řízení o dovolání postupováno podle občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 59/2005 Sb. (dále opět jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení [§ 240 odst. 1 o. s. ř., § 241 odst. 1 o. s. ř.] ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., dospěl k závěru, že jde o rozsudek, proti kterému je podle ustanovení § 237 odst. 1 písm b) o. s. ř. dovolání přípustné. Proto jej přezkoumal podle § 242 odst. 3 o. s. ř.

Zmatečnostní vady řízení vyjmenované v § 242 odst. 3 větě druhé o. s. ř. [§ 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b), § 229 odst. 3 o. s. ř.] – na rozdíl od tzv. jiných vad řízení (neprovedení navrženého důkazu) nebyly v dovolání namítány a ani z obsahu spisu jejich existence nevyplývá.

Podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. lze dovolání podat z důvodu, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Takovou vadou řízení může být to, že rozhodnutí odvolacího soud vychází z neúplně nebo nesprávně zjištěného skutkového stavu věci. Neúplnost nebo nesprávnost zjištění skutkového stavu věci však není dovolacím důvodem podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. v případě, že odvolací soud dospěl ke skutkovým závěrům, na kterých založil své rozhodnutí. I když jsou tato skutková zjištění nesprávná, nejedná se o vadu řízení a nápravy se lze domáhat jen dovolacím důvodem podle § 241a odst. 3 o. s .ř. Neprovedení navrženého důkazu a na to navazující nesprávné hodnocení důkazů dovolací důvod podle citovaného ustanovení nezakládají.

Dovolatelé měli především za to, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; tato vada měla spočívat v neprovedení navrženého důkazu, a to revizního znaleckého posudku, když jen tak lze chápat výtku, že soud prvního stupně nezadal znalci zpracování doplňku znaleckého posudku na ocenění nemovitosti výnosovou metodou. Byť z jejich pohledu šlo jen o zodpovězení takto položené otázky (v návaznosti na již dříve zpracované posudky), obsahově je nutno tuto námitku chápat jako výhradu ke skutkovým zjištěním, na kterých soudy obou stupňů založily svá rozhodnutí.

Je sice pravdou, že vadou řízení zakládající dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. je kromě jiného procesní postup odvolacího soudu, který se nevypořádá se všemi důkazy, provedenými ať již před soudem prvního stupně či před soudem odvolacím, tj. nehodnotí je z hlediska § 132 o. s. ř. a nezabývá se jimi ani v odůvodnění svého rozhodnutí (§ 157 odst. 2 o. s. ř.). O takovou vadu nemůže jít za situace, kdy soudy nižších stupňů neprovedou navrhovaný důkaz. Nejde tedy o opomenutí hodnotit provedený důkaz (k tomu srovnej nález Ústavního soudu ČR ze dne 12. června 1997, sp. zn. III. ÚS 95/97, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení svazek 8, pod č. 76), nýbrž o situaci, kdy k hodnocení důkazu postupem podle § 132 o. s. ř. nedojde, neboť navržený důkaz (§ 122 a násl. o. s. ř.) nebyl na základě úvahy soudu podle § 120 odst. 1 věty druhé o. s. ř. proveden. Dovolací soud při posuzování této dovolateli tvrzené vady řízení vycházel z právního závěru, vyjádřeného v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 953/96, uveřejněném pod č. 49/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, že za vadu řízení je třeba pokládat nesprávný postup soudu v řízení, který se projevil již v průběhu řízení (např. při nesprávném obesílání účastníků řízení k jednání u soudu, jímž došlo k znemožnění jejich účasti na jednání soudu) a nikoli až v rozhodování soudu. O takový nesprávný postup v řízení v daném případě nešlo, neboť neprovedení navrženého důkazu (a neučinění z něj skutkových zjištění) se mohlo projevit až při formulování

skutkových závěrů a při rozhodování ve věci samé. Námitky dovolatelů tak ve skutečnosti představují uplatnění dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. lze namítat, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Tento dovolací důvod míří na pochybení spočívající ve vadnosti skutkového zjištění, které bylo podkladem pro rozhodnutí odvolacího soudu. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování mimo jiné tehdy, neodpovídá-li výsledek hodnocení důkazů ustanovení § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly v řízení najevo, nebo protože soud naopak pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, anebo v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného práva (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4. 1. 2001, sp. zn. 21 Cdo 65/2000, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, Svazku 1, pod č. C 8). Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že některý důkaz není pro skutkové zjištění důležitý, že z provedených důkazů vyplývá jiný závěr apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout. Ke skutkovým závěrům odvolacího soudu nelze mít výhrady, neboť dovoláním napadeny nebyly. Vznášejí-li dovolatelé výhrady vůči rozhodnutím obou soudů, pak jen potud, že kdyby učinily jiné skutkové zjištění o ceně nemovitosti (použitím jiné metody ocenění), musely by dospět k odlišnému právnímu posouzení věci. Dovolací námitka, že soudy hodnotily jen některé důkazy a neuvedly důvody, proč nepřihlédly k ostatním, či je alespoň nehodnotily, nebyla dovolateli vůbec konkretizována, a dovolací soud se jí tudíž nemohl (pro velice obecnou formulaci) zabývat. Správnost rozhodnutí odvolacího soudu z pohledu dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. se tak dovolatelům nepodařilo zpochybnit.

Zbývá tedy posoudit, zda rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném posouzení věci.

Podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze dovolání podat z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Nesprávným právním posouzením je omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O mylnou aplikaci právních předpisů se jedná, jestliže soud použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval správný právní předpis, ale nesprávně jej vyložil, popřípadě ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry. Rozhodnutí soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci tehdy, jestliže soud posoudí projednávanou právní věc podle nesprávného právního předpisu, anebo si použitý právní předpis nesprávně vyloží (srov. k tomu z rozhodnutí uveřejněného pod č. 3/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek text na str. 13/45/).

Nesprávné právní posouzení věci je shledáváno v tom, že soud prvního stupně ani odvolací soud neposoudily věc podle § 451 odst. 2 a § 457 obč. zák. ani jiného ustanovení, neboť neuvedly, o jaké plnění (z hlediska právního posouzení věci) jde.

V projednávané právní věci posoudily soudy obou stupňů žalobní návrhy žalobců podle § 451 odst. 2, § 457 a § 458 obč. zák. přesto, že tato ustanovení v odůvodnění svých rozhodnutí výslovně neuvedly (tj. odkazem na konkrétní paragrafové znění ustanovení nebo jeho výslovnou citací). V dovolacím řízení bylo třeba posoudit, zda si odvolací soud tato ustanovení také správně vyložil v souladu s jejich obsahem, účelem a s již zaujatými judikatorními závěry.

Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.

Podle § 451 odst. 2 obč. zák. bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního důvodu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

Podle § 457 obč. zák. je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

Podle § 458 odst. 1 obč. zák. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

Prvořadou právní otázkou je, zda v případě vnosu investic (hodnot) do cizí nemovitosti je pohledávkou z

bezdůvodného obohacení hodnota vynaložených prostředků, anebo rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před a po tomto vložení. Při posuzování této otázky soudy vycházely ze stanoviska Nejvyššího soudu ČSR Cpj 34/74 ze dne 28. 3. 1975, publikovaného pod R 26/75 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1975. Podle něj, v případě hodnot vynaložených na cizí nemovitost, je pohledávkou z neoprávněného majetkového prospěchu (nyní bezdůvodného obohacení) nikoliv hodnota vynaložených prostředků, nýbrž rozdíl mezi hodnotou domu před adaptací a po ní.

Smyslem zákonné úpravy bezdůvodného obohacení je poskytnout ochranu (za zákonem stanovených podmínek) tomu, kdo pozbyl určitou majetkovou hodnotu. Zákon však nepočítá s tím, že by ji měl dostat zpět v plném rozsahu, ale pouze v takové výši, o kterou se jí obohatil jiný subjekt. Není tedy rozhodující, jakou hodnotu pozbyl oprávněný (z bezdůvodného obohacení), ale o kolik se tím zvýšil majetek povinného; pokud podle § 458 odst. 1 obč. zák. má být vydáno „vše co bylo nabyto“, má tím zákon na mysli vše, co bylo získáno povinným (nikoli to, co oprávněný pozbyl). V daném případě proto žalobci nemohou požadovat to, co do domu žalovaného vložili, tedy hodnotu investic. Mohou chtít pouze to, oč se těmito investicemi zvýšila hodnota domu žalovaného. Pouze tuto zvýšenou hodnotu žalovaný získal, v tomto rozsahu se bezdůvodně obohatil a do dané výše je povinen bezdůvodné obohacení vydat (ve formě peněžité náhrady). Opačný právní názor by byl nesprávný; ostatně dovolatelé tento výklad § 458 odst. 1 obč. zák. akceptují.

V posuzované věci odvolací soud dovodil, že výše bezdůvodného obohacení může být představována jen rozdílem ceny nemovitosti před zahájením adaptace prodejny žalobci (tj. před 1. dubnem 1993) a cenou nemovitosti k okamžiku jejího vyklizení (tj. k 28. únoru 1995). Přisvědčuje pravděpodobně názoru dovolatelů, že pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení, odvolací soud souhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že pro zjištění těchto cenových relací je nezbytné použít aktuální předpisy o oceňování nemovitostí (zák. č. 151/1997 Sb. a vyhl. č. 540/2002 Sb.) a určit tak ceny obvyklé (tržní). S tímto názorem ovšem nelze souhlasit.

Podle § 154 odst. 1 o. s. ř. je okamžik vyhlášení rozsudku (či usnesení podle § 167 odst. 2 o. s. ř.) rozhodující pro zjištění skutkového stavu věci, což znamená, že soud nemůže přihlížet ke skutkovým okolnostem, k nimž došlo v minulosti a které v době vyhlášení rozhodnutí již nejsou, nebo které mají (mohou) nastat až po vyhlášení rozsudku. Z tohoto ustanovení nelze dovodit, že by pro výši bezdůvodného obohacení byl rozhodující okamžik vyhlášení rozhodnutí ve věci a nikoliv okamžik, kdy došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení. Pro jeho vznik je rozhodující stav v okamžiku, kdy bylo získáno (přijetím plnění bez právního důvodu) nebo kdy se přijaté plnění stalo bezdůvodným obohacením (právní důvod odpadl). Rozsah práva na vydání bezdůvodného obohacení není dán tím, jaká majetková újma vznikla jinému, nýbrž jaký majetkový prospěch získal obohacený v okamžiku jeho získání (předmětem bezdůvodného obohacení není hodnota vynaložených prostředků, nýbrž zhodnocení věci, jež se obohacenému dostalo). Na povinnost toho, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil, nemá vliv, co se s předmětem bezdůvodného obohacení stalo poté, co jej obohacený získal (zda jej např. zničil) a nezáleží ani na tom, zda a popř. v jakém rozsahu v době rozhodování soudu obohacenému ještě nějaký prospěch zůstal (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 10. 2005, sp. zn. 25 Cdo 2145/2004). Jestliže dovolatelé začali v nemovitosti žalovaného provádět stavební úpravy od 1. 4. 1993 (stavební povolení bylo vydáno Městským úřadem v P. dne 19. 5. 1993, pod č. j. 1120/93/Ko) a stavební práce byly ukončeny 13. 7. 1993 vydáním kolaudačního rozhodnutí Městským úřadem v P. č. j. Výst. 1893/93/Ko (přičemž nesporným je, že poté k žádné stavební činnosti ze strany žalobců až do vyklizení nebytových prostor dne 28. 2. 1995 nedocházelo), jsou tím vymezena data, ke kterým je třeba cenu nemovitosti zjišťovat (1. duben 1993 a 13. červenec 1993). V závislosti na tom je pak třeba použít ke zjištění ceny nemovitosti vyhlášku č. 393/1991 Sb., platnou do 1. listopadu 1994. Pro vznik bezdůvodného obohacení investicemi do cizí nemovitosti, jejichž důvodem byla neplatná smlouva o nájmu nebytových prostor (neplatný právní úkon), je rozhodující okamžik vynaložení takových nákladů, na rozdíl od situace, kdy nájemce, jenž na základě platné smlouvy zhodnotil cizí (pronajatou) nemovitost (§ 667 obč. zák.). Je -li okamžik vynaložení nákladů na cizí věc rozhodující pro určení výše bezdůvodného obohacení, je tím současně určeno, podle jakého oceňovacího předpisu musí být zhodnocení nemovitosti stanoveno. Musí jím být předpis o oceňování nemovitostí účinný k okamžiku vynaložení investic, za předpokladu, že bylo vydáno kolaudační rozhodnutí k tomuto datu. Nedošlo-li k vydání kolaudačního rozhodnutí, potom rozhodujícím je okamžik faktického ukončení stavebních prací; pozdější změny v oceňovacích předpisech (včetně změn v metodice zjišťování cen) jsou irelevantní.

Lze tedy uzavřít, že z pohledu shora citovaných závěrů odvolací soud pochybil, když sice věc posoudil podle ustanovení § 451 a § 458 obč. zák., jež však nesprávně vyložil v otázce okamžiku vzniku a výše bezdůvodného obohacení. Jeho rozhodnutí tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Z toho, co je shora uvedeno, je zřejmé, že je naplněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil. Vzhledem k

tomu, že důvody, pro které nemohlo obstát rozhodnutí odvolacího soudu, dopadají i na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil i rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)