Výše bezdůvodného obohacení při investicích do cizí nemovitosti

(publikováno v Bulletinu advokacie č. 6/2009)

Při poskytování právních služeb se nám může stát, že se na nás obrátí klient nacházející se v situaci, kdy bylo třetí osobou investováno do jeho nemovitosti, popř. kdy naopak do cizí nemovitosti investoval náš klient, přičemž se zároveň bude jednat o bezdůvodné obohacení. Může se jednat o situace, kdy byla nemovitost zhodnocována na základě absolutně neplatné smlouvy. Typicky se pak s touto situací můžeme setkat především v případech, kdy členové rodiny, kteří žijí v domě ve vlastnictví dalšího člena této rodiny, do zhodnocení domu investují, přičemž se následně odstěhují a požadují vydání bezdůvodného obohacení vlastníka.

V konkrétním případě, kdy takto dojde k bezdůvodnému obohacení, bude samozřejmě nutné prokázat, že k tomuto obohacení na straně konkrétní osoby skutečně došlo. Tím však celý problém pochopitelně nekončí. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že určení toho, co je bezdůvodným obohacením, resp. stanovení jeho výše, může jednoduše vyřešit vypracování znaleckého posudku, nemusí tomu tak být vždy.

Potíže tak mohou nastat právě tehdy, bylo-li někým investováno do cizí nemovitosti, typicky pak v případě provedení určitých prací. Nezáleží až tak na tom, o jakou skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení se bude jednat, může jít třeba o zhodnocení nemovitosti na základě smlouvy o dílo, která se následně ukáže absolutně neplatnou, ať už z toho či jiného důvodu.

Dle ust. § 451 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“) je ten, kdo se na úkor jiného obohatil, toto obohacení povinen vydat. Jako bezdůvodné obohacení je pak v ust. § 451 odst. 2 označen majetkový prospěch získaný v souvislosti s tou či onou skutkovou podstatou bezdůvodného obohacení. Takový majetkový prospěch musí být pak celý vydán, přičemž není-li to dobře možné, zejména proto, že bezdůvodné obohacení záleželo ve výkonech, musí být dle ust. § 458 odst. 1 občanského zákoníku poskytnuta peněžitá náhrada.

V případě zhodnocení nemovitosti provedením určitých prací však dochází k dosti problematické situaci, protože majetkové prospěchy lze v podstatě zvažovat dva. Prvním z nich může být samotné zhodnocení nemovitosti, tedy zvýšení její tržní hodnoty. Druhým z nich je pak samotná tržní hodnota provedených prací. V tomto směru pak celou situaci nemůže pochopitelně vyřešit ani znalecký posudek, protože v tom znalec stanoví dvě různé finanční částky, a to často zcela rozdílné výše. Nebude tak výjimkou, že zhodnocení nemovitosti bude oceněno částkou odpovídající desetině částky, kterou byla oceněna hodnota provedených výkonů. Rozdíly však mohou být ještě razantnější, a to v případech, kdy budou na nemovitosti prováděny určité specifické úpravy, které pro většinu lidí nemají většího významu.

V konkrétních sporech tak dochází logicky k tomu, že stranou, na jejíž úkor bylo takovéto bezdůvodné obohacení získáno, v našem právním případě tedy zhotovitelem, bude argumentováno tím, že je nutno za bezdůvodné obohacení považovat hodnotu provedených prací. Majitel nemovitosti, připustí-li už, že se skutečně bezdůvodně obohatil, bude pak pochopitelně tvrdit získání bezdůvodného obohacení v rozsahu zhodnocení nemovitosti, kterážto částka bude zpravidla podstatně nižší.

Takovéto spory jsou soudy nižších stupňů, a to včetně soudů vrchních, rozhodovány často dosti rozdílně, jedním či druhým z výše naznačených způsobů. Praxe je sjednocována až judikaturou Nejvyššího soudu ČR, přičemž s ohledem na celou řadu rozhodnutí tuto problematiku řešících lze říci, že se jedná o judikaturu konstantní. Z poslední doby lze tak citovat rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.9. 2008, č.j. 32 Cdo 389/2008-339, ve kterém nalezneme rovněž odkazy na starší rozsudky shodného znění.

Nejvyšší soud ČR ve výše uvedeném rozsudku vyslovil, že „v případě investic do cizího majetku je pohledávkou z bezdůvodného obohacení nikoliv hodnota vynaložených prostředků, nýbrž zhodnocení věci, jež se obohacenému dostalo, tj. rozdíl mezi hodnotou jeho věci (tržní cenou) před investicemi a poté“.

Dále Nejvyšší soud ČR uvádí, že obohacený „je povinen vydat jen ten majetkový prospěch, jehož se mu obohacením dostalo, a nikoliv nahradit majetkovou ztrátu tomu, na jehož úkor bylo obohacení získáno“.

Výše uvedené vhodně ilustruje samotnou podstatu bezdůvodného obohacení. Při stanovení výše způsobené škody jde především o to, jak se tato škoda projevila v majetkové sféře poškozeného. Naopak při bezdůvodném obohacení nesledujeme majetkovou sféru toho, z jehož majetku majetkový prospěch ušel, ale naopak míru zvětšení majetku bezdůvodně obohaceného. To je důležitý rozdíl mezi oběma instituty.

Vzhledem ke skutečnosti, že k podobným situacím dochází v praxi poměrně často, je nutné, a to především z důvodu nejednotné rozhodovací praxe soudů nižších stupňů, judikaturu Nejvyššího soudu ČR znát a v daných sporech jí argumentovat, popř. dovést celou kauzu až do stadia dovolacího řízení.

Shrnutí:
Článek se zabývá problematikou stanovení rozsahu bezdůvodného obohacení, a to konkrétně v situacích, kdy je někým investováno do cizí nemovitosti. V daném případě lze pak zvažovat stanovení rozsahu bezdůvodného obohacení dvěma různými způsoby. První způsob spočívá ve stanovení jeho výše dle hodnoty vynaložených prostředků na zhodnocení nemovitosti, druhý pak dle zhodnocení samotné nemovitosti, kteréžto částky mohou být značně rozdílné výše. S ohledem na rozdílnou rozhodovací praxi soudu nižších stupňů autor naznačuje řešení, a to především s poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR.