

KE STANOVENÍ VÝŠE BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ VE STAVEBNICTVÍ
TO CALCULATION METHODOLOGY OF BASELESS ENRICHMENT

Jana Klišová³²

ABSTRAKT:

Problematika stanovení výše bezdůvodného obohacení ve stavebnictví spočívá v tom, že neexistuje žádný právní předpis, ani jiná metodická pomůcka, která by napomáhala např. soudním znalcům při stavení výše bezdůvodného obohacení. Pomocí analýzy jednotlivých problémů, jejich vyhodnocení a následného návrhu možného postupu řešení, dojde k vytvoření metodiky, která by měla práci usnadnit.

V rámci tohoto článku dojde k vysvětlení problémové situace, uvedeny jsou ukázky možného rozdělení případů bezdůvodného obohacení v oblasti stavebnictví a následné aplikace problému na příkladu.

ABSTRACT:

The issue of determining the amount of unjust enrichment in the construction lies in the fact that there is no legislation or other methodological tool that would assist for example legal experts in building above unjust enrichment. Through the analysis of individual problems, their evaluation and subsequent proposal for a potential solution procedure, to create a methodology that would facilitate the work.

Within this article will explain the problem situation, are sampled possible division of examples at unjust enrichment in the construction and subsequent application of the problem in the example.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Výpočet, Metodika, Metodologie, Bezdůvodné obohacení, Právo, Princip, Soudní inženýrství

KEYWORDS:

Calculation, Methodology, Baseless enrichment, Law, Principle, Forensic Engineering.

³² Klišová Jana, Mgr. Ing. – Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 244/53 budova U14, 602 00 Brno, e-mail: jana.klisova@usi.vutbr.cz

1 ÚVOD

Bezdůvodné obohacení je mimosmluvním závazkovým vztahem, který vzniká v případě, kdy se někdo neoprávněně obohatí na úkor jiného. Je přitom nepodstatné, zda bezdůvodné obohacení vzniklo jako peněžitý či věcný zisk, výkon nebo užívání cizí věci. Podmínkou je, aby mělo vždy majetkovou hodnotu. Nezáleží přitom na tom, zda situaci obohacený zavinil, ale posuzuje se fakt, že došlo objektivním způsobem k přesunu majetkových hodnot.

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, k výši bezdůvodného obohacení stanoví:

§ 2991

(1) Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.

(2) Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.

§ 2999

(1) Není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny. Bylo-li plněno na základě neplatného nebo zrušeného právního jednání, právo na peněžitou náhradu však nevznikne v rozsahu, v jakém se to přičítá účelu pravidla vylučujícího platnost právního jednání.

(2) Plnil-li ochuzený za úplaty, poskytne se náhrada ve výši této úplaty; to neplatí, zakládá-li výše úplaty důvod neplatnosti smlouvy nebo důvod pro zrušení závazku, anebo byla-li výše úplaty takovým důvodem podstatně ovlivněna.

(3) Nelze-li předmět bezdůvodného obohacení vydat proto, že došlo k jeho zkáze, ztrátě nebo zhoršení z příčin, které jdou k tíži ochuzeného, nahradí obohacený nanejvýš tolik, co ušetřil na vlastním majetku.

§ 3000

Poctivý příjemce vydá, co nabyl, nanejvýš však v rozsahu, v jakém obohacení při uplatnění práva trvá.

Bezdůvodné obohacení ve stavebnictví ve vztahu k nemovitým věcem může nastat nejen prostřednictvím chybně dodaných komponentů na stavbu, ale i z důvodu odstoupení od smlouvy. Případů je více, ale s ohledem na veškerá uváděná fakta vzniku bezdůvodného obohacení se jedná o pouhou interpretaci pravidel do vzniklého vztahu. Přitom postoj, který se k takovýmto případům zaujímá, je zcela individuální a žádný právní kodex či zvyklost neustanovuje přesnou dikci postupu stanovení výše narovnání takto vzniklých vztahů.

Znalecký posudek ve věci bezdůvodného obohacení pak může být vyžadován např. v případě, kdy se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitosti před rekonstrukcí a po rekonstrukci k vyčíslení výše bezdůvodného obohacení.

Za problémovou situaci je možné považovat chybějící metodický přístup k řešení problematice stanovení výše bezdůvodného obohacení, který není nikde kodifikován. V mé disertační práci, která bude pro toto téma důležitá, neboť neexistuje konkrétní předpis, ani jiná závazná resp. doporučená metodika, by měly být mj. uvedeny příklady,

které napomáhají prokázání absurdnosti této situace a současně poukazují na neexistenci jednotného postupu při řešení výše bezdůvodného obohacení.

2 KLASIFIKACE PŘÍPADŮ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

Z hlediska systémového přístupu lze možné případy bezdůvodného obohacení posuzovat podle řady hledisek:

- Stanovení případů bezdůvodného obohacení, které mohou u nemovitých věcí nastat:
 - jedná se o nájemné při bezesmluvním vztahu,
 - jedná se o stavební práce v různých případech.
- Stanovení případů u stavebních prací:
 - plnění beze smlouvy (zejména drobné práce),
 - plnění a následné odstoupení od smlouvy,
 - plnění a následné odpadnutí důvodu, pro který bylo plněno,
 - protiprávním užitím cizí hodnoty,
 - plnění neposkytl povinný, ale třetí osoba.
- Rozlišení případů dle stavu prací:
 - práce nedokončené při dodávce celé stavby,
 - práce nedokončené při částečné dodávce (např. dokončování stavby rozestavěné někým jiným, ale ani druhý dodavatel to nedokončil),
 - práce dokončené při dodávce celé stavby,
 - práce dokončené při částečné dodávce (např. dokončování stavby rozestavěné někým jiným).
- Rozlišení případů dle prodejnosti nemovitosti:
 - nemovitost v atraktivní lokalitě (cena může stoupnout o více, než činí cena stavebních prací),
 - nemovitost v průměrné lokalitě,
 - nemovitost v neatraktivní lokalitě (stavební práce dražší, než zvýšení ceny nemovitosti).
- Rozlišení případů dle charakteru prací:
 - práce bourací (nezvyšují cenu; zajímavý pak bude případ odstoupení od smlouvy po ubourání části stavby),
 - práce opravárenské,
 - rekonstrukce,
 - novostavba.
- Rozlišení případů specifčnosti:
 - práce byly plněny s vadou a následně se odstoupilo od smlouvy.

V mé disertační práci bude proveden rozbor jednotlivých kombinací a metod ocenění tak, aby výsledkem práce bylo doporučení, jak postupovat v jednotlivých případech.

3 DOTAZY PRO ZNALCE

Z hlediska systémového přístupu stanovení ceny existují tři základní metody, které je možné aplikovat na bezdůvodné obohacení. Jedná se o nákladový, výnosový a porovnávací přístup.

Pokud je znalci zadáno, aby zpracoval znalecký posudek, musí být jasný úkol, který má splnit. Znalci nepřísluší hodnotit a ani si dle svého uvážení vybrat vhodnou metodu pro řešení. V praxi se tak nejčastěji setkáváme s dotazy, týkajícími se bezdůvodného obohacení na základě zhodnocení stavby provedenými stavebními pracemi.

Obdobně můžeme vnímat případy, kdy dojde k pronájmu prostor, které nájemce upraví a následně dojde k vypovězení nájemní smlouvy bez adekvátní náhrady. Zde by byly znalci pravděpodobně kladeny následující otázky³³⁾:

Jaká je cena provedených prací?

Řešení:

- Ocenění se provede nákladovou kalkulací
- Nákladová kalkulace se řadí mezi nejpresnější a zároveň mezi nejpracnější metody. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že známe veškeré konstrukce a jejich detailní provedení.
- Ocenění je možné i položkovým rozpočtem
- Položkový rozpočet nám slouží k stanovení přesné ceny objektu, pomocí položek stavebních prací. Cena položek je pak stanovena buď individuální cenovou kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.

Jak se změnila časová cena objektu s ohledem na provedené práce?

- Výše bezdůvodného obohacení se stanoví jako rozdíl časové ceny věci před a po provedené investici:

$$BO = CC_1 - CC_2$$

kde:

BO ... bezdůvodné obohacení (Kč)

CC_1 ... časová cena po ukončení prací (Kč)

CC_2 ... časová cena k témuž datu, kdyby práce nebyly provedeny (Kč)

- Ocenění se provede nákladovým způsobem, zpravidla za využití analytické metody.
- Zde je třeba posoudit, zda je možno využít cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení z oceňovací vyhlášky, nebo je třeba stanovit je pomocí položkového rozpočtu podle skutečného provedení stavby.

³³⁾ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0

Jak se změnila hodnota objektu podle cenového předpisu s ohledem na provedené práce?

- Ocenění se provede nákladovým způsobem podle cenového předpisu, zpravidla za využití analytické metody. Je třeba posoudit, zda cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení z oceňovací vyhlášky odpovídají skutečnému provedení stavby, nebo je třeba stanovit je alternativně pomocí položkového rozpočtu podle skutečného provedení stavby, případně provést ocenění alternativní.
- Výše bezdůvodného obohacení se stanoví jako rozdíl časové ceny věci před a po provedené investici:

$$BO = CS_1 - CS_2$$

kde:

BO ... bezdůvodné obohacení (Kč)

CS_1 ... cena stavby podle § 10 oceňovací vyhlášky, po ukončení prací (Kč)

CS_2 ... cena stavby podle § 10 oceňovací vyhlášky k témuž datu, kdyby práce nebyly provedeny (Kč)

Jak se změnila obvyklá (tržní) cena objektu s ohledem na provedené práce?

Výše bezdůvodného obohacení se stanoví jako rozdíl mezi obvyklou cenou (tržní hodnotou) věci před a po provedené investici:

$$BO = COB_1 - COB_2$$

kde:

BO ... bezdůvodné obohacení (Kč)

COB_1 ... obvyklá cena po ukončení prací (Kč)

COB_2 ... obvyklá cena k témuž datu, kdyby práce nebyly provedeny (Kč)

- Problémem je stanovení obvyklé ceny rozestavěné stavby. Obvyklá cena by se měla stanovit cenovým porovnáním, ovšem zde zřejmě nebude k dispozici potřebná databáze prodejů rozestavěných objektů. Pak přichází v úvahu použití reziduální metody (metody zbytku):

$$COBR = COB - CND$$

kde:

$COBR$... obvyklá cena rozestavěné stavby, stanovená reziduální metodou (Kč)

COB ... obvyklá cena dokončené stavby (Kč)

CND ... náklady na dokončení stavby (Kč)

Cena se stanoví v obou případech ke stejnému datu.

- Náklady na dokončení stavby CND je možno zjistit např. podle rozsahu prací na dokončení a jejich následného ocenění dle rozpočtu

4 ZÁVĚREM

Postup pro stanovení výše bezdůvodného obohacení se zpravidla řídí rozhodnutím Nejvyššího soudu³⁴⁾; jako závazný postup, pokud dojde k investici do cizí nemovitosti, čímž došlo k bezdůvodnému obohacení ve výši zhodnocení věci celé, je uveden právě rozdíl cen před a po provedených pracích, nikoliv cena provedených prací.

Tento rozsudek nebyl první, který se snažil problematickou hranici bezdůvodného obohacení upravit, viz níže uvedený citovaný rozsudek. Oproti tomuto stávajícímu judikátu byl nový přesnější a upravoval širší škálu vztahů. „V případě hodnot vynaložených na cizí nemovitost, je pohledávkou z bezdůvodného obohacení nikoliv hodnota vynaložených prostředků, nýbrž rozdíl mezi hodnotou domu před adaptací a po ní (zhodnocení nemovitosti).“³⁵⁾ Nejvyšší soud pro případ investování do cizího majetku vylučuje náhradu pro nesjednané práce³⁶⁾.

Tady se ale můžeme pozastavit nad myšlenkou, která se nám v některých případech nabídne. Ne vždy totiž může provedenou prací, bez právně platné smlouvy, dojít ke zhodnocení věci. V některých případech je tomu i naopak (příklad: odstoupení od smlouvy při rekonstrukci po provedení bouracích prací, je odstraněna část stavby, např. střecha). Také může nastat situace, že věc pro jiného nemá takovou cenu, jako byly pořizovací náklady (např. stavba v oblasti, kde o ni není zájem). Neznamena to ale, že by firma, která tuto práci obstarala, přestože k tomu neměla potřebné oprávnění, neměla dostat zaplacené. Jedná se o věc tzv. zvláštní oblíbenosti – například věci přehnané extravagance (zlaté schody), nebo věci citového charakteru (nástěnná malba rodičů). V prvním případě byla pořizovací cena nesmírně vysoká. Při prodeji však dojde k požadavku na podstatně nižší cenu (oproti pořizovací), nebo dokonce na cenu průměrnou. V každém případě se tato investice stala prodělečnou a nenávratnou. Ve druhém případě se bavíme o něčem, co je pro třetí osobu nejen zbytečné, ale mnohdy obtěžující. Dá se tedy předpokládat, že nový majitel tuto malbu bude muset nechat odstranit. Jedná se tedy o položku, která nejenže hodnotu nemovitosti nenavýšila, ale dokonce ji zásadním způsobem snížila.

Z výše uvedeného se dá vyvodit, že rozdíl v tržní ceně před a po provedené práci nemusí být nutně výše bezdůvodného obohacení. I v tomto případě pak náleží na rozhodnutí soudu, jakým způsobem se bude postupovat.

Všechna tato ustanovení sledovala přesné stanovení výše bezdůvodného obohacení. Avšak byly okolnosti, které toto mohly znemožňovat. Vždy šlo především o to, aby bylo poukázáno na to, o čem se zvětšil majetek bezdůvodně obohaceného. Další doplňující informace nám podával rozsudek Nejvyššího soudu ČR, který měl napomoci ke zvýšení právní jistoty dotčené strany při argumentaci před soudem a dovést ji tak až do stádia dovolacího řízení.

„Soud může určit výši nároků z bezdůvodného obohacení podle své úvahy jen tehdy, jestliže výši nároků lze zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo vůbec. Nepoměrné obtíže

³⁴⁾ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2008, sp. zn. 32 Cdo 389/2008 - 339

³⁵⁾ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 09. 2011, sp. zn. 28 Cdo 1580/2011, k rozsahu bezdůvodného obohacení

³⁶⁾ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 2856/2009

*mohou být dány nepřiměřenými náklady na zjišťování okolností rozhodných pro výpočet výše nároku, které hrubě neodpovídají výši vymáhaného nároku.*³⁷⁾

Závěrem bych ráda poukázala na problém, že od roku 2014 je stavba součástí pozemku. Což také bude komplikovat výši určení bezdůvodného obohacení, protože zejména při stanovení obvyklé ceny nemovitosti, bude zapotřebí do ocenění započítat vše (garáž, porosty aj.) a stále neexistuje judikát, který by toto upravoval.

Vzhledem k tomu, že nepřisluší znalci hodnotit situaci, musí zadavatel posudku určit, jakým způsobem se má postupovat; pokud tak neučiní, měl by znalec o upřesnění požádat, s podrobným popisem možných postupů a jejich důsledků.

1. LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [2] ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého*. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 316 s.
- [3] Gelbtuch, Howard C. *Real Estate Valuation in Global Markets*. 2nd Edition. Printed United States of America, 2011. 617 s. ISBN: 978-1-935328-12-4.
- [4] Knapp, V. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek II. 2. vydání. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o., 1998.
- [5] Lavický, P. *Přehled judikatury ve věcech bezdůvodného obohacení*. Praha: ASPI, a. s., 2006.

³⁷⁾ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 07. 2012, sp. zn. 23 Cdo 2003/2012, určení výše bezdůvodného obohacení soudem