Vznik bezdůvodného obohacení v důsledku ukončení nesezdaného soužití (31. 5. 2022)

Vznik bezdůvodného obohacení v důsledku ukončení nesezdaného soužití

V běžném životě se často vyskytují případy, kdy spolu partneři žijí v nesezdaném soužití a za jeho trvání investují finanční prostředky do společného bydlení. Nezřídka se přitom jedná o investici do nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví pouze jednoho z partnerů nebo o koupi nemovitosti či nabytí členského podílu v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo užívání družstevního bytu, přičemž tato nemovitost či členský podíl jsou nabývány do výlučného vlastnictví neinvestujícího partnera, případně jsou finanční prostředky na pořízení sdruženy oběma partnery.

Pravidlem pak bývá, že oba partneři pod vlivem zamilovanosti, určité bezstarostnosti, nedostatku zkušeností a vidiny trvalého (nejlépe doživotního) soužití v době uskutečnění investice své vztahy nijak neformalizují, neuzavírají žádnou dohodu (natož písemnou) o rozsahu a způsobu vynaložení jejich investice a zejména jejího případného vypořádání v případě jejich rozchodu.

Po ukončení nesezdaného soužití se pak investující partner často marně domáhá spravedlivého vypořádání vložených finančních prostředků, či alespoň prosté návratnosti vynaložené investice. Tento stav je příčinou sporů (mimosoudních i soudních) mezi bývalými partnery, kteréžto spory jsou zejména skutkově a důkazně poměrně komplikované a z důvodu důkazní nouze často nevedou ke spravedlivému vypořádání učiněných investic.

Podívejme se tedy na to, jak lze popsané situace právně kvalifikovat, za jakých podmínek a v jakém rozsahu je možno požadovat vrácení vynaložené investice ze strany toho z bývalých partnerů, na kterého nejsou majetkové hodnoty evidovány, resp. který není jejich vlastníkem. V praxi se často objevují názory, že se jedná o investice prováděné bez právního důvodu, jejichž vynaložení zakládá vznik bezdůvodného obohacení na straně neinvestujícího partnera, a to již od okamžiku učinění investice samotné. Tyto názory je třeba odmítnout, jsou překonány i konstantní judikaturou (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2716/2008, či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1374/2018).

V těchto případech totiž očividně existuje právní důvod pro vynaložení investice, spočívající v dohodě partnerů o vynaložení finančních prostředků za účelem vzniku či zkvalitnění společného bydlení na blíže neurčenou dobu, s cílem a představou existence společného soužití po časově neomezenou dobu. Partneři tedy fakticky uzavírají inominátní ústní dohodu o společném bydlení a užívání nemovitosti (bytu), na jejímž základě realizují individuální či společnou investici do pořízení nemovitosti (členského podílu k družstevnímu bytu) nebo případně provedení stavebních úprav za účelem získání či zkvalitnění společného bydlení. Obsahem takovéto dohody je na straně jedné povinnost investujícího partnera poskytnout dohodnutou finanční částku za účelem získání (zlepšení) společného bydlení a na straně druhé povinnost druhého partnera dohodnutou nemovitost pořídit, případně provést stavební práce za účelem zlepšení společného bydlení a umožnit investujícímu partnerovi její užívání v režimu společného bydlení.

V případě rozchodu partnerů pak dochází k zániku této dohody a vzniku bezdůvodného obohacení na straně toho z partnerů, kterému zůstává ve vlastnictví nemovitost (členský podíl k družstevnímu bytu), do níž byla investice učiněna. Jedná se o vznik bezdůvodného obohacení z důvodu, který původně existoval (výše uvedená dohoda o společném bydlení a užívání nemovitosti) a který následně odpadl v důsledku rozchodu partnerů. Důsledkem vzniku bezdůvodného obohacení je vznik povinnosti obohaceného partnera vydat druhému z bývalých partnerů to, o co se na jeho úkor obohatil.

Teprve po odpadnutí uvedeného právního důvodu, tedy po ukončení nesezdaného soužití, lze uvažovat o počátku běhu promlčecí doby pro uplatnění práva z titulu vzniklého bezdůvodného obohacení, přičemž rozhodný je okamžik, kdy se oprávněný dozví o tom, že na jeho úkor došlo ke vzniku bezdůvodného obohacení a kdo a v jaké výši se obohatil, tedy kdy se prokazatelně dozví o všech okolnostech relevantních pro uplatnění jeho práva u soudu (obdobně viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 7. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1374/2018).

Pokud jde o výši vzniklého bezdůvodného obohacení, v minulosti se poměrně často, a to i v soudní praxi, objevovaly názory, že výše bezdůvodného obohacení je dána výší vynaložené investice, tedy jinými slovy řečeno, že se bezdůvodné obohacení rovná vynaložené finanční částce. I tyto názory byly judikaturně i právní teorií překonány a ustálil se výklad, že pro výši bezdůvodného obohacení není rozhodující velikost majetkové újmy vzniklé poškozenému, ale pouze velikost majetkového prospěchu vzniklého obohacenému (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 2008, sp. zn. 32 Cdo 389/2008 a řada dalších).

Mohou tedy nastat případy dobrých a špatných investic. V případě dobré investice dojde ke zhodnocení investovaných finančních prostředků v důsledku toho, že zhodnocení pořízené nemovitosti (členského podílu k družstevnímu bytu) je vyšší než vynaložená investice. V případě špatné investice se investované finanční prostředky znehodnotí, neboť zhodnocení nemovitosti (členského podílu k družstevnímu bytu) po provedené investici nedosahuje oproti její původní ceně ani výše vynaložené investice. V důsledku investice tedy může dojít jak k její amortizaci (snížení hodnoty vynaložené investice), tak k její valorizaci (zvýšení hodnoty vynaložené investice).

Pro stanovení výše majetkového prospěchu obohaceného bude relevantní stanovení tržní hodnoty nemovitosti (členského podílu k družstevnímu bytu), resp. rozdíl tržních hodnot nemovitosti (členského podílu k družstevnímu bytu) před a po vynaložení investice. Obohacený musí vydat celý majetkový prospěch, který mu bezdůvodným obohacením vznikl, nikoli pouze uhradit majetkovou újmu, vzniklou oprávněnému, nepostačuje tedy zaplatit prostou cenu investice. Jinými slovy vydává se vše, co bylo bezdůvodně nabyto, nikoli pouze to, co bylo oprávněným vynaloženo.

Z ustanovení § 2999 občanského zákoníku v platném znění je zřejmé, že zákon preferuje vydání předmětu bezdůvodného obohacení in natura. Pouze pokud toto vydání není možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny. V popsaných případech nebude faktické vydání předmětu bezdůvodného obohacení většinou možné, uplatní se tedy varianta poskytnutí peněžité náhrady. Tomu bude v případě soudního sporu odpovídat žaloba na zaplacení finančního plnění z titulu bezdůvodného obohacení.

JUDr. Vladimír Muzikář, advokát

Muzikář & Partners, advokátní kancelář Brno