

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2023, sp. zn. 22 Cdo 3718/2022, ECLI:CZ:NS:2023:22.CDO.3718.2022.1

Číslo: 58/2024

Právní věta:

Je-li vyhověno žalobě podané proti do té doby poctivému držiteli, ve které se žalobce domáhá proti držiteli určení svého vlastnického práva, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba, a to i v případě, že žaloba byla nejprve pravomocně zamítnuta a vyhověno jí bylo až po zrušení zamítavého rozsudku v dovolacím řízení.

Byla-li vlastníková žaloba napadající držbu nebo její poctivost úspěšná, má poctivý držitel právo na náhradu nákladů podle § 997 o. z. jen za dobu do doručení žaloby; poté je pokládán již za držitele nepoctivého (§ 995 o. z.) a náleží mu náhrada vynaložených nákladů jen podle § 1001 o. z.

Poctivý držitel má při vydání věci vlastníkovi právo na náhradu nutných nákladů, jichž bylo pro trvající zachování podstaty potřeba, jakož i nákladů vynaložených účelně a zvyšujících užitečnost věci nebo její hodnotu, a to v té výši, v jaké je v době poctivé držby vynaložil, nejvýše však v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení vlastníkovi (tedy do výše „přítomné hodnoty“).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.07.2023

Spisová značka: 22 Cdo 3718/2022

Číslo rozhodnutí: 58

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Poctivá držba (o. z.) [Držba (o. z.)]

Předpisy: § 1001 o. z.

§ 995 o. z.

§ 997 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalovaného zrušil rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6. 5. 2022, sp. zn. 7 Co 55/2022, a rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 10. 2021, sp. zn. 25 C 62/2020, a věc vrátil Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se domáhala zaplacení (náhrady) investic, které vynaložila na nemovitosti ve vlastnictví žalovaného. Nemovitosti získala na základě příklepu v exekuční dražbě a poté do nich investovala; udělený příklep však byl následně zrušen a poté určeno vlastnictví žalovaného k těmto nemovitostem. Žalobkyně uplatňovala právo poctivého držitele (§ 992 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – „o. z.“) na náhradu vynaložených nákladů (§ 997 odst. 1 o. z.).
2. Okresní soud v Českých Budějovicích jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 21. 10. 2021, č. j. 25 C 62/2020-708, rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni 1 500 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 1 500 000 Kč od 1. 11. 2017 do zaplacení. Dále rozhodl o nákladech řízení.
3. K odvolání žalovaného Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. 5. 2022, č.j. 7 Co 55/2022-780, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.
4. Oba soudy vyšly z toho, že žalobkyně byla poctivou držitelkou nemovitostí (§ 992 o. z.) a má tak nárok na náhradu investic podle § 997 odst. 1 o. z.
5. Podstata věci: Žalobkyni byl v exekuční dražbě vedené Exekutorským úřadem Český Krumlov pod sp. zn. 125EX 427/12 usnesením soudního exekutora JUDr. M. F. ze dne 24. 2. 2014, č. j. 125EX 427/12-323, udělen příklep na nemovitosti ve vlastnictví žalovaného, a to pozemek parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba č. p. 2, parc. č. st. 3, jehož součástí byla stavba č. p. 4 (nyní v katastru nemovitostí vedeno jako parc. 5), parc. 6, parc. 7, parc. 8, parc. 9 a parc. 10, vše v katastrálním území P., obec D.
6. Proti usnesení soudního exekutora podal žalovaný (tehdy povinný) M. K. odvolání, o kterém Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl usnesením ze dne 13. 6. 2014, sp. zn. 22 Co 541/2014, tak, že udělení příklepu žalobkyni potvrdil. Na základě dovolání žalovaného Nejvyšší soud usnesením ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. [26 Cdo 587/2015](#), toto usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích změnil tak, že příklep se vydražitelce A., s.r.o., neuděluje.
7. Žalovaný M. K. následně podal žalobu na určení, že je vlastníkem sporných nemovitostí. Okresní soud v Českém Krumlově rozsudkem ze dne 22. 9. 2015, č. j. 9 C 153/2015-134, žalobu zamítl, a Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 12. 1. 2016, č. j. 8 Co 2363/2015-164, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. K dovolání nynějšího žalovaného Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 27. 6. 2017, č. j. [22 Cdo 3513/2016-232](#), rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Krajský soud v Českých Budějovicích pak rozsudkem ze dne 5. 9. 2017, č. j. 8 Co 2363/2015-258, rozhodl pravomocně o tom, že vlastníkem předmětných nemovitostí je nyní žalovaný M. K.
8. V době mezi udělením příklepu a rozhodnutím o určení vlastnického práva žalovaného žalobkyně prováděla na předmětných nemovitostech stavební úpravy, celkem žalobkyně do předmětných nemovitostí investovala, jak tvrdí, částku 1 771 271,19 Kč. Žalobkyně požadovala po žalovanému M. K. za jí provedené zhodnocení nemovitostí zaplacení investic ve výši rozdílu mezi hodnotou nemovitostí před investicemi a po nich, tento rozdíl podle znaleckého posudku činí 1 500 000 Kč.
9. Žalovaný v řízení především namítal, že žalobkyně nebyla poctivou držitelkou; nejpozději ke dni 31. 3. 2015, kdy rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. [26 Cdo 587/2015](#), nabylo právní moci, přestala být žalobkyně „jednou provždy“ poctivou držitelkou předmětných nemovitostí.

Již od tohoto okamžiku žalobkyně věděla či musela vědět, že příklep nebyl udělen a stala se nejpozději v tento okamžik tzv. nepoctivou držitelkou. Pokud tedy dle žalovaného žalobkyně od 1. 4. 2015 prováděla jakékoliv investice do nemovitostí, nesvědčí jí právo poctivého držitele na náhradu nákladů vynaložených na věc. Žalobkyně nemohla být v dobré víře, že jí předmětné nemovitosti náleží, když z okolností bylo zjevné, že vykonává právo, které jí nenáleží.

10. Žalobkyně se však - podle názoru soudu prvního stupně, který akceptoval i odvolací soud - oprávněně domnívala, „že je vlastnící předmětných nemovitostí (jelikož zaplatila nejvyšší podání), a to od 24. 2. 2014, kdy bylo vydáno usnesení o příklepu až do 28. 3. 2015 (do zjištění rozhodnutí Nejvyššího soudu o neudělení příklepu) a dále od ledna 2016, kdy vydal Krajský soud v Českých Budějovicích pravomocný rozsudek, že žalobkyně je vlastníkem předmětných nemovitostí až do června 2017, kdy bylo vydáno druhé rozhodnutí Nejvyššího soudu“.

11. K posouzení držby žalobkyně jako poctivé odvolací soud uvedl: „V obecné rovině odvolací soud má za to, že pokud se (byť dosud poctivý) držitel (zde žalobkyně) dozví o skutečnosti, která zásadním způsobem zpochybní právní titul (zde usnesení o příklepu), od kterého odvíjí poctivost své držby (to, že mu náleží právo, které vykonává) poctivou držbu (v zásadě trvale) ztrácí. Jde však o zásadu, ze které lze (v odůvodněných případech) učinit výjimku. Tak je tomu i v této věci. Důvodná pochybnost žalobkyně o tom, zda jí náleží vlastnické právo k předmětným nemovitostem po zmíněném rozhodnutí dovolacího soudu, kterým bylo změněno rozhodnutí o udělení příklepu, byla (opět dočasně) odstraněna v důsledku rozhodnutí odvolacího soudu v řízení o určení vlastnického práva žalovaného (dne 12. 1. 2016). Výše zmíněný rozsudek odvolacího soudu (ve spojení s předcházejícím rozsudkem soudu prvního stupně) u žalobkyně (objektivně vzato) obnovil poctivost držby předmětných nemovitostí, neboť existoval přesvědčivý důvod (v podobě pravomocných rozsudků soudů), že jí vlastnické právo k předmětným nemovitostem náleží, a to i v situaci, kdy nadále existovalo zmíněné rozhodnutí dovolacího soudu, kterým bylo změněno rozhodnutí o udělení příklepu. Následné zrušení rozsudku odvolacího soudu v dovolacím řízení na tomto závěru nic nemění. Zmíněné řízení (rozhodnutí soudů) ostatně sloužilo k tomu, aby byl odstraněn spor účastníků ohledně vlastnického práva k předmětným nemovitostem. Pravomocným zamítnutím žaloby žalovaného (v objektivní rovině) žalobkyně byla ujištěna, že je vlastnící předmětných nemovitostí. Opačný závěr by popíral smysl vedení uvedeného řízení a pravomocných rozhodnutí soudů. Nelze důvodně vytýkat žalobkyni, že po výše uvedeném rozhodnutí odvolacího soudu (byť za souběžně probíhajícího dovolacího řízení) pokračovala v již započatých stavebních úpravách předmětných nemovitostí (investicích). Její nároky jsou tedy oprávněné i za druhé období (do rozhodnutí dovolacího soudu, kterým byl zrušen zmíněný rozsudek odvolacího soudu - 27. 6. 2017)“.

12. Pokud jde o výši náhrady, soud prvního stupně uvedl: „Nárok žalobkyně uplatňovaný v tomto řízení o zaplacení částky 1 500 000 Kč s příslušenstvím soud právně posoudil jako nárok poctivého držitele na náhradu nutných nákladů, jakož i nákladů vynaložených účelně a zvyšujících užitečnost věci, popřípadě její hodnotu ve smyslu ust. § 997 odst. 1 o. z. ... Účelně vynaloženými náklady se obohacuje ten subjekt, za jehož vlastnictví byla věc tímto způsobem udržována a také jemu vzniká majetkový prospěch spočívající ve zhodnocení věci, neboť dochází ke zhodnocení právě jeho věci.“ „Žalobkyně tak oprávněně v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu, např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2008, sp. zn. [32 Cdo 389/2008](#), požaduje za jí provedené zhodnocení nemovitostí v důsledku již shora zjištěných stavebních úprav a rekonstrukčních prací částku ve výši rozdílu mezi hodnotou nemovitosti před investicemi a po nich, tj. právě v částce 1 500 000 Kč. Ze znaleckého posudku ve spojení s výslechem znalce, též ve spojení s výpověďmi svědkyně Č., svědků B., S. a H., má soud za to, že žalobkyni v této souvislosti vynaložené náklady lze hodnotit jako účelné a zvyšující užitečnost věci a její hodnotu. Žalobkyni jako poctivému držiteli pak náleží dle § 997 odst. 1 o. z. náhrada těchto nákladů ve výši právě žalované částky 1 500 000 Kč“. Tato skutková zjištění a jejich právní hodnocení odvolací soud považoval za správná a odkázal na ně.

II. Dovolání a vyjádření k němu

13. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, („o. s. ř.“) a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

14. Přípustnost dovolání vymezuje žalovaný jen odkazem na znění § 237 o. s. ř.; poté vymezuje dovolací důvody tak, že považuje za „nevyřešené v rozhodovací praxi odvolacího soudu, částečně však za řešené v rozporu s konstantní praxí odvolacího soudu následující otázky“:

a) zda rozhodnutí soudu o zamítnutí žaloby o určení vlastnického práva k nemovitostem za současného podání dovolání proti tomuto rozsudku obnovuje poctivost držby předmětných nemovitostí (odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1178/96, a na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 595/2001](#)),

b) zda byla žalobkyně v době od 12. 1. 2016 (rozhodnutí odvolacího soudu v řízení o určení vlastnického práva) do 27. 6. 2017 (rozhodnutí odvolacího soudu o zrušení rozhodnutí odvolacího soudu v řízení o určení vlastnického práva) poctivým držitelem předmětných nemovitostí,

c) zda pojem „přítomná hodnota“ ve smyslu ust. § 997 odst. 1, věta druhá o. z. se vztahuje k hodnotě vynaložených nákladů či k hodnotě věci jako celku,

d) zda žalobkyní provedené investice lze charakterizovat jako investice zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu.

15. K tomu dovolací soud poznamenává: Takto položené otázky nemohou samy o sobě založit přípustnost dovolání (o to se dovolatel ostatně ani nesnaží, uvádí, že jde o vymezení dovolacího důvodu). Proto dovolací soud zkoumal, zda vymezení přípustnosti dovolání není obsaženo implicitně v jeho dalším textu, ev. ve spojení s položenými otázkami.

16. K otázce poctivé držby: Pod bodem 2 dovolání obsahující jeho „bližší odůvodnění“ se uvádí: „Dovolatel konstatuje, že otázky hmotného nebo procesního práva, které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, se týkají všech dovolatelem vymezených otázek“. Podstatná jsou tato tvrzení: „Se závěry napadeného rozsudku, které se týkají toho, že dozví-li se držitel o skutečnosti, která zásadním způsobem zpochybňuje jeho právní titul (tedy v konkrétním případě změny usnesení o příklepu tak, že příklep se neuděluje), ztrácí v zásadě trvale poctivost držby, se žalovaný ztotožňuje. Za nesprávné však považuje dovozované „obnovení“ poctivosti držby v důsledku vydání rozhodnutí o určení vlastnického práva k nemovitostem za současné situace, kdy je tomuto subjektu známo, že proti tomuto rozhodnutí je podáno dovolání a probíhá dovolací řízení“. Cituje pak z judikatury odvolacího soudu týkající se dobré víry držitele (rozhodnutí ve věcech sp. zn. 2 Cdon 1178/96, sp. zn. [22 Cdo 595/2001](#)). Skutečnost, že v průběhu držby věděl žalobce o rozhodnutích zpochybňujících jeho vlastnické právo k nemovitostem, „musí vést nutně k závěru, že žalobkyně musí mít takové pochybnosti o tom, že drží věc po právu jako vlastník, které nemohou vést k závěru o poctivosti držby“.

17. Z obsahu dovolání se tak podává právní otázka, na které spočívá rozhodnutí odvolacího soudu a která dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu řešena: Lze hodnotit jako poctivou (§ 992 o. z.) držbu nynější žalobkyně v době, kdy probíhalo řízení o určení vlastnického práva nynějšího žalovaného, je-li pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, kterým byla žaloba zamítnuta, zrušeno v dovolacím řízení a poté je žalobě vyhověno? Může později zrušené rozhodnutí zamítající žalobu

vlastníka o určení jeho vlastnického práva „obnovit“ již zaniklou (resp. založit již neexistující) poctivou držbu držitele?

18. K určení výše úhrady náležející poctivému držiteli dovolatel uvádí: „Žalovaný tedy má za to, že by neměl být povinen hradit žalobkyni navýšení obvyklé hodnoty nemovitostí, což dle názoru žalovaného implicitně vyplývá z napadeného rozhodnutí, že je důvodem pro uhrazení žalované částky, ale pouze vynaložené náklady, u nichž by však měla být zjištěna přítomná hodnota, tedy částky skutečně vynaložené, které by však měly být korigovány případným odpočtem jejich aktuální hodnoty ke dni rozhodování soudu. V tomto smyslu tedy žalovaný považuje za nesprávně posouzenou a v soudní praxi doposud neřešenou otázku výkladu § 997 odst. 1 o. z, zejména ve vztahu k tomu, co je přítomnou hodnotou náhrady, kterou má vlastník vracet poctivému držiteli, a poukazuje na to, že nebyla zjišťována přítomná hodnota vynaložených nákladů ke dni rozhodování soudu“.

19. Ostatní dovolací námitky nejsou ani nepřímě spojeny s předpokladem přípustnosti dovolání, zčásti mají skutkový charakter a představují jen polemiku s postupem odvolacího soudu; přípustnost dovolání tak založit nemohou, a proto je není třeba reprodukovat.

20. Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí krajského soudu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení, eventuálně jej změnil tak, že žalobu zamítne.

21. Žalobkyně ve vyjádření k dovolání namítá jeho formální vady; dále polemizuje s právními názory v něm uvedenými. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání odmítl.

III.

Přípustnost dovolání

22. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

23. Dovolání je přípustné, neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny. Jde o tyto otázky: Lze hodnotit jako poctivou (§ 992 o. z.) držbu žalobkyně (nynější) v době, kdy probíhá řízení o určení vlastnického práva žalovaného (tehdy žalobce), je-li pravomocné rozhodnutí odvolacího soudu, kterým byla žaloba zamítnuta, zrušeno v dovolacím řízení a poté je žalobě vyhověno? Dále jde o otázku, jak stanovit náhradu poctivému držiteli při vydání věci vlastníkovi a jak vyložit slova „náhrada náleží do výše přítomné hodnoty“ (§ 997 odst. 1 o. z.).

24. Dovolací soud především konstatuje, že podané dovolání není zcela exaktně formulováno, je však projednatelné. K tomu, co má dovolání obsahovat, viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2394/2013](#), publikované pod č. 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 4. 10. 2022, sp. zn. [III. ÚS 2494/22](#).

25. V této věci lze vymezení přípustnosti dovolání vyvodit jen z jeho obsahu; i jeho text je ostatně místy nejasný. Lze však identifikovat dvě právní otázky, o kterých dovolatel tvrdí, že nebyly v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešeny (viz výše); na těchto otázkách rozhodnutí odvolacího soudu spočívá a v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny; tyto otázky zakládají přípustnost dovolání, které je i důvodné.

IV.

Důvodnost dovolání

26. Ke vlivu řízení o určení vlastnického práva na posuzování poctivosti držby:

27. I když žalobkyně se chopila držby nemovitostí již na základě usnesení o udělení příklepu, z dovolání se podává, že dovolatel zpochybňuje závěr o poctivé držbě až od 12. 1. 2016 (rozhodnutí odvolacího soudu o zamítnutí žaloby v řízení o určení vlastnického práva) do 27. 6. 2017 (rozhodnutí dovolacího soudu o zrušení rozhodnutí odvolacího soudu v řízení o určení vlastnického práva).

28. Soudy obou stupňů neřešily tuto otázku podle správného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

„Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží“ (§ 992 odst. 1 o. z.).

„Bylo-li vyhověno žalobě napadající držbu nebo její poctivost, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba. Náhoda, která by věc u vlastníka nebyla stihla, však jde k tíži držitele, jen když spor svévolně zdržel“ (§ 995 o. z.).

29. Podle znění zákona se účinek zde uvedený týká žaloby „napadající držbu nebo její poctivost“. I žaloba na určení vlastnictví podaná tím, kdo tvrdí, že je vlastníkem, proti držiteli, který si vlastnictví či poctivou držbu osobuje, vyvolá uvedený účinek. Žalobami, které má § 995 o. z. na mysli, jsou zejména vlastnická žaloba na vydání věci, příp. plodů a užitků z držby, a na určení vlastnictví [k tomu viz Spáčil, J., Králík, M. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 2. vydání, 2021, s. 108–110. Stejně výklad k § 995 o. z. in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1056].

30. Je-li tedy vyhověno žalobě podané proti do té doby poctivému držiteli, ve které se žalobce domáhá proti držiteli určení svého vlastnického práva, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba, a to i v případě, že žaloba byla nejprve pravomocně zamítnuta a vyhověno jí bylo až po zrušení zamítavého rozsudku v dovolacím řízení. Pro takový případ zákon nemá výjimku a ta se nepodává ani z povahy věci.

31. Jestliže tedy v dané věci byl žalovaný (tehdy jako žalobce) proti žalobkyni (tehdy žalované) úspěšný v řízení o určení jeho vlastnického práva ke sporným nemovitostem, pak platí, že tehdejší žalovanou (nyní žalobkyni) je třeba od okamžiku, kdy jí byla doručena žaloba, považovat za držitelku nepoctivou. Ani když byl ve věci vydán pravomocný, leč později zrušený rozsudek zamítající žalobu na určení vlastnictví, nemělo to za následek založení či „obnovení“ poctivé držby.

32. Protože soudy se aplikací § 995 o. z. vůbec nezabývaly, spočívá jejich rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

33. K určení výše náhrady vynaložených nákladů poctivému držiteli:

„Poctivému držiteli se hradí nutné náklady, jichž bylo pro trvalý zachování podstaty věci potřeba, jakož i náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu. Náhrada náleží do výše přítomné hodnoty, pokud ta nepřevyšuje náklady skutečné“ (§ 997 odst. 1 o. z.).

34. Dovolací soud konstatuje, že byla-li vlastníková žaloba napadající držbu nebo její poctivost úspěšná, má poctivý držitel právo na náhradu nákladů podle § 997 o. z. jen za dobu do doručení žaloby; poté je pokládán již za držitele nepoctivého (§ 995 o. z.) a náleží mu náhrada vynaložených nákladů jen podle § 1001 o. z.

35. Ustanovení § 997 odst. 1 o. z., včetně pojmu „přítomná hodnota“, je inspirováno § 331 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ke kterému Randa uvedl: „Držitel bezelstný může dle §§ 331-333 žádati mimo jiné náhradu nákladu k zachování věci potřebného (*impensae necessariae*), jakož i náhradu nákladu užitečného, totiž k rozmnožení užitků posud trvajících vynaloženého (*impensae utiles*); obojí však náhradu jen podle nynější ceny (poznámka dovolacího soudu: tedy ceny „přítomné“ v době vydání věci) a nikdy více než původní náklad obnášel“ (Randa, A. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém. Vydání páté. Praha 1900, s. 229).

36. Dovolací soud též souhlasí s tím, co je uvedeno v komentáři k tomuto ustanovení in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1061 (s odkazy na další literaturu i judikaturu o obdobně formulovanému ustanovení obecného zákoníku občanského): „Pravidla § 997 a 998 lze v souhrnu vyjádřit následovně: Poctivému držiteli se hradí náklady vynaložené na věc, nejvýše však do částky, o níž došlo ke zvýšení obvyklé ceny věci (nebo k odvrácení jejího snížení), které přetrvává i v okamžiku vydání věci vlastníkovi. Poctivému držiteli se však nehradí náklady vynaložené na obvyklou údržbu věci“. Podle tohoto ustanovení „se držiteli hradí náklady (obvyklá cena toho, co bylo vynaloženo na věc), nikoliv částka odpovídající zhodnocení věci (ta představuje jen horní hranici náhrady)“. „Účelem pravidla je, aby vlastníku nebylo vnučováno zaplatit za zhodnocení více, než nakolik mu zhodnocení bylo objektivně na prospěch“ (viz Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol., citované místo).

37. Poctivý držitel tak má při vydání věci vlastníkovi právo na náhradu nutných nákladů, jichž bylo pro trvalý zachování podstaty věci potřeba, jakož i nákladů vynaložených účelně a zvyšujících užitečnost věci nebo její hodnotu, a to v té výši, v jaké je v době poctivé držby vynaložil, nejvýše však v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení vlastníkovi (tedy do výše „přítomné hodnoty“).

38. Soud prvního stupně, na jehož závěry odvolací soud odkázal, uvedl: „Žalobkyně tak oprávněně v souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu, např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2008, sp. zn. [32 Cdo 389/2008](#), požaduje za jí provedené zhodnocení nemovitostí v důsledku již shora zjištěných stavebních úprav a rekonstrukčních prací částku ve výši rozdílu mezi hodnotou nemovitosti před investicemi a po nich, tj. právě v částce 1 500 000 Kč“. Uvedené rozhodnutí, které se výkladem § 997 odst. 1 o. z. nemohlo zabývat již proto, že bylo přijato za předchozí právní úpravy, se však týkalo vydání bezdůvodného obohacení, nikoliv nároků poctivého nebo oprávněného držitele. Právní posouzení věci je tak z tohoto pohledu nesprávné.

39. Nicméně to ještě neznamená, že rozhodnutí odvolacího soudu je „bez dalšího“ věcně nesprávné; pokud by soudy učinily skutkové zjištění, že žalobkyně vynaložila náklady ve výši 1 771 271 Kč, jak tvrdila, přičemž výše zhodnocení (přítomná hodnota) by k době vydání věci vlastníkovi činila 1 500 000 Kč, odpovídalo by přiznání posledně uvedené částky právnímu názoru dovolacího soudu. To by však předpokládalo učinit skutkové zjištění ohledně výše skutečně vynaložených nákladů, neboť náhrada přiznaná poctivému držiteli nemůže tuto částku přesahovat. Z tohoto hlediska je v této části rozhodnutí odvolacího soudu předčasné, a tudíž nesprávné. Nicméně posouzení věci závisí i na zjištění, zda žalobkyně byla poctivou držitelkou.

40. Dovolatel též uvádí: „Ust. § 997 odst. 1 hovoří o tom, že se mají vracet náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu. V rámci řízení nebyl učiněn žádný relevantní právní závěr, který by konstatoval, že žalobkyní tvrzené náklady zvyšovaly užitečnost věci“.

41. Pod bodem 39 však soud prvního stupně uvedl: „Ze znaleckého posudku ve spojení s výsledkem znalce, též ve spojení s výpověďmi svědkyně Č., svědků B., S. a H., má soud za to, že žalobkyní v této souvislosti vynaložené náklady lze hodnotit jako účelné a zvyšující užitečnost věci a její hodnotu“. Odvolací soud na závěry soudu prvního stupně odkázal a fakticky je převzal. Pokud žalovaný popírá

užitečnost vynaložených nákladů a to, že zvýšily hodnotu věci, jde o skutkové námitky, které v dovolacím řízení uplatnit nelze (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2394/2013](#), uveřejněné pod č. 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2014, sp. zn. [28 Cdo 1803/2014](#), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. [28 Cdo 4295/2013](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2016, sp. zn. [22 Cdo 1235/2014](#), publikovaný pod č. 68/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní).

42. Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné; rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).