

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02.08.2016, sp. zn. 32 Cdo 1063/2016, ECLI:CZ:NS:2016:32.CDO.1063.2016.1

**Číslo:** 127/2017

**Právní věta:** Není-li žádný z účastníků neplatné smlouvy o dílo vlastníkem zhodnocené nemovitosti, nespočívá rozsah restituční povinnosti podle § 457 obč. zák. v rozdílu hodnot nemovitosti před investicí a po ní.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 02.08.2016

**Spisová značka:** 32 Cdo 1063/2016

**Číslo rozhodnutí:** 127

**Číslo sešitu:** 10

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Bezduvodné obohacení

**Předpisy:** § 457 obč. zák.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobce proti části výroku rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. 11. 2015, sp. zn. 29 Co 16/2015, jíž Městský soud v Praze změnil rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku o věci samé; jinak je ve zbývajícím rozsahu odmítl.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Podle obsahu spisu se žalobce domáhal podanou žalobou po žalovaných zaplacení částky 531 564 Kč s příslušenstvím jako doplatku ceny díla a dále uhrazení částky 12 065 Kč s příslušenstvím jako nájemné za lešení. V průběhu řízení žalovaní uplatnili vůči žalobci vzájemný návrh na zaplacení částky 1 261 037 Kč s příslušenstvím představující rozdíl mezi celkovou částkou 3 525 000 Kč, kterou žalobci na cenu díla zaplatili, a znalecm stanovenou cenou díla ve výši 1 738 963 Kč, od něhož ještě odečetli platbu 525 000 Kč podle smlouvy o dílo č. 28/2005.

2. Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 27. 7. 2012, č. j. 15 C 158/2007-336, zamítl žalobu o zaplacení 543 629 Kč s příslušenstvím (bod I. výroku). Dále zamítl i vzájemný návrh žalovaných o zaplacení 1 261 037 Kč s příslušenstvím (bod II. výroku). Soud prvního stupně rozhodl o nákladech řízení mezi účastníky (bod III. výroku) a uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně náklady státu (bod IV. výroku).

3. Rozsudek soudu prvního stupně napadli odvoláními žalobce i oba žalovaní. Žalobce směřoval odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně v části bodu I. výroku, v níž byla zamítnuta jeho žaloba ohledně částky 12 065 Kč s příslušenstvím, a dále proti jeho bodu III. výroku. Žalovaní napadli odvoláním rozsudek soudu prvního stupně v bodech II., III. a IV. výroku, přičemž současně s odvoláním vzali svůj protinávrh v rozsahu částky 753 487 Kč zpět.

4. Městský soud v Praze ve výroku označeným rozsudkem zrušil rozsudek soudu prvního stupně v části bodu I. výroku ohledně částky 12 065 Kč s úrokem z prodlení ve výši 0,5 % za každý započatý den prodlení za dobu od 28. 2. 2007 do zaplacení a v obou výrocích o nákladech řízení a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (výrok I.). Dále zrušil rozsudek soudu prvního stupně v části bodu II. výroku ohledně částky 753 487 Kč se zákonným úrokem z prodlení z této částky za dobu od 1. 8. 2007 do zaplacení a řízení v tomto rozsahu zastavil (výrok II.). Odvolací soud rovněž změnil rozsudek soudu prvního stupně v části bodu II. výroku ohledně částky 507 550 Kč se zákonným úrokem z prodlení za dobu od 1. 8. 2007 do zaplacení tak, že uložil žalobci zaplatit žalovaným oprávněným společně a nerozdílně částku 507 550 Kč s 9,75% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 2. 11. 2007 do 31. 12. 2007, s 10,5% úrokem z prodlení p. a. za dobu 1. 1. 2008 do 30. 6. 2008, s 10,75% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 7. 2008 do 31. 12. 2008, s 9,25% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009, s 8,5% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 7. 2009 do 31. 12. 2009, s 8% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010, se 7,75% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, se 7,5% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, se 7,05% úrokem z prodlení p. a. za dobu od 1. 1. 2013 do 5. 11. 2015 a za dobu od 6. 11. 2015 do zaplacení s ročním úrokem ve výši, která v každém jednotlivém kalendářním pololetí trvání prodlení odpovídá v procentech součtu čísla 7 a výše limitní sazby pro dvoutýdenní repo operace České národní banky, vyhlášené ve Věstníku České národní banky a platné vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního pololetí, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku, jinak ho potvrdil (výrok III.).

5. Odvolací soud po částečném zastavení řízení v rozsahu zpětvzetí části protinávru přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně ve zbylém napadeném rozsahu včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a to se závěrem, že odvolání obou účastníků řízení jsou důvodná.

6. Odvolací soud shledal zcela opodstatněnou námitku žalobce o nepřezkoumatelnosti rozsudku soudu prvního stupně ohledně zamítnutí žaloby na zaplacení částky 12 065 Kč s příslušenstvím, kterou žalobce požadoval na žalovaných jako finanční náhradu za bezdůvodné užívání jeho lešení ponechaného u předmětného rodinného domu po ukončení jím provedených stavebních prací, neboť napadený rozsudek neobsahuje žádné důvody, které vedly soud prvního stupně k zamítnutí tohoto žalobního nároku.

7. Podle odvolacího soudu si soud prvního stupně (až na nepatnou výjimku) opatřil pro rozhodnutí věci dostatek skutkových zjištění, nicméně věc v napadeném rozsahu nesprávně právně posoudil.

8. Odvolací soud se ztotožnil se stěžejním závěrem soudu prvního stupně, že písemná smlouva o dílo č. 8/2006 ze dne 10. 10. 2006 uzavřená mezi účastníky je neplatná pro neurčitost vymezení předmětu díla, a proto je třeba právní poměry mezi účastníky vzniklé v důsledku stavební činnosti žalobce v tzv. druhé etapě přestavby rodinného domu (tj. vyjma dodávky a montáže střechy a nadezdívek v tomto rodinném domě) vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení upravených v § 451 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Soud prvního stupně sice podle odvolacího soudu přiléhavě zvolil pro posouzení poměrů účastníků § 457 obč. zák., nicméně tuto právní normu aplikoval chybně, dospěl-li k závěru, že žalovaní nejsou aktivně legitimováni k uplatnění nároku na vrácení finančního plnění poskytnutého žalobci na základě neplatné smlouvy o dílo, nejsou-li vlastníky předmětné nemovitosti zhodnocené stavebními pracemi žalobce. Podle odvolacího soudu z textace uvedené

právní normy, jakož i z navazující judikatury Nejvyššího soudu a Ústavního soudu jednoznačně plyne, že restituční povinnost stíhá při neplatnosti smlouvy pouze její účastníky. Pokud pak spočívá plnění z neplatné smlouvy o dílo ve výkonech (stavební činnosti), jež není možné vrátit (jak tomu bylo v souzené věci), je osoba, jež se obohatila, povinna zaplatit peněžní náhradu odpovídající jejímu majetkovému prospěchu spočívajícímu v tom, že druhý účastník vynaložil náklady na provedení stavebních prací; při stanovení výše této náhrady je třeba přitom vycházet z obvyklých nákladů, které by osoba, jež se obohatila, musela vynaložit na dosažení obdobného plnění v daném čase a místě. Podle odvolacího soudu je tak ze skutkových zjištění soudu prvního stupně zřejmé, že ustanovení § 457 obč. zák. založilo žalovaným právo na zaplacení 507 550 Kč, což představuje rozdíl mezi celkovou částkou 2 935 000 Kč, kterou žalovaní uhradili žalobci za jím provedené stavební práce v tzv. druhé etapě stavby, a hodnotou díla stanovenou znaleckým posudkem ve výši 2 427 450 Kč, které v této etapě žalobce pro žalované provedl. Odvolací soud dospěl k závěru, že vzájemný návrh v rozsahu, v němž ho nevzali žalovaní za odvolacího řízení zpět, je důvodný. S ohledem na toto odlišné právní posouzení se odvolací soud zabýval důvodností námítky promlčení vzájemného návrhu žalovaných, kterou žalobce uplatnil v řízení před soudem prvního stupně. Odvolací soud vyšel z úvahy, že má-li se podle dohody účastníků v písemné smlouvě o dílo č. 8/2006 právní vztah založený touto smlouvou řídit ustanoveními obchodního zákoníku, je zřejmé, že i vztah z bezdůvodného obohacení vzniklého přijetím plnění na základě této neplatné smlouvy je obchodním závazkovým vztahem. Odvolací soud dospěl k závěru, že vzájemný návrh žalovaných není promlčen, neboť ho uplatnili včas, tj. v běžící čtyřleté promlčecí době podle § 397 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších změn, účinného do 31. 12. 2013.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

9. Rozsudek odvolacího soudu v rozsahu jeho třetího výroku napadl žalobce dovoláním. Jeho přípustnost opírá o § 237 občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), maje za to, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu. Jako dovolací důvod uvádí nesprávné právní posouzení věci.

10. Dovolatel odvolacímu soudu vytýká, že při rozhodování o vzájemném návrhu žalovaných zcela opomněl a neposoudil, že „vztah mezi žalobcem a žalovanými byl de iure smlouvou ve prospěch třetí osoby – syna žalovaných a že došlo ke zhodnocení cizí nemovitosti.“ Podle dovolatele se odvolací soud nejenže nevypořádal se skutečností, že šlo o zhodnocení cizí nemovitosti (syna žalovaných), nýbrž ani v rozsudku nevyjádřil vzájemný (synallagmatický) závazek obou účastníků neplatné smlouvy k vrácení plnění z obou stran. Dovolatel s odkazem na konkrétní judikaturu Nejvyššího soudu zastává a obhájí názor, že v případě hodnot vynaložených na cizí nemovitost není pohledávkou z bezdůvodného obohacení hodnota vynaložených prostředků, nýbrž rozdíl mezi hodnotou nemovitosti před adaptací a po ní (zhodnocení nemovitosti). Zdůrazňuje, že z porovnávání hodnoty nemovitosti před adaptací a po adaptaci vyplývá, že se obohatil pouze vlastník nemovitosti. V takovém případě však nelze (jak učinil odvolací soud) aplikovat judikaturu vycházející ze situace, že se obohatil i vlastník nemovitosti. Dovolatel dále akcentuje příbuzenský vztah mezi vlastníkem nemovitosti a žalovanými (rodiči vlastníka); žalovaní tedy jednali v zájmu zletilého syna a při obstarávání jeho záležitosti jednali ve shodě. Naproti tomu judikatura, z níž při rozhodování vycházel odvolací soud, zpravidla vychází z případů, kdy jsou zájmy vlastníka a třetí osoby rozdílné. Pokud žalobce zhodnotil nemovitost syna žalovaných o částku 751 510 Kč vyšší, než jakou obdržel od žalovaných, nemohou podle dovolatele žalovaní, kteří de facto jednali jménem a ve prospěch svého syna, nárokovat ještě od žalobce doplatek ve výši 507 550 Kč, neboť by šlo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy a o bezdůvodné obohacení. Dovolatel není ohledně bezdůvodného obohacení ani pasivně legitimován a jako správné označuje rozhodnutí soudu prvního stupně, jímž byl z tohoto

důvodu vzájemný návrh žalovaných zamítnut.

11. Dovolatel nesouhlasí ani s rozhodnutím odvolacího soudu, pokud mu bylo uloženo platit značné úroky z prodlení, neboť to byli žalovaní, kteří se výraznou měrou podíleli na průtahu soudního řízení. Pokud by měl dovolatel platit vysoké úroky za dobu, která nastala pouze zaviněním žalovaných, je podle jeho názoru takové rozhodnutí soudu v rozporu s dobrými mravy.

12. Dovolatel navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

13. Ve vyjádření k dovolání se žalovaní s rozhodnutím odvolacího soudu ztotožňují. Podle jejich názoru se odvolací soud tvrzeného právního pochybení nedopustil a k porušení dobrých mravů nedošlo, neboť se v souzené věci nejedná o bezdůvodné obohacení ze strany jejich syna, nýbrž o vztah mezi žalobcem a žalovanými z jimi uzavřené neplatné smlouvy o dílo a vzájemná povinnost vrátit plnění platí pro účastníky smlouvy, byť byla posouzena jako neplatná. Žalovaní označují za bezpředmětné i námitky žalobce týkající se přiznaných úroků z prodlení. Kromě toho se domnívají, že dovolání trpí i formálními nedostatky, když postrádají údaje o tom, v jakém rozsahu dovolatel rozhodnutí odvolacího soudu napadá, v čem spatřuje naplnění předpokladu přípustnosti dovolání a vymezení důvodu dovolání; míní, že dovolání je polemikou žalobce nad skutkovými závěry soudů obou stupňů. Žalovaní navrhují, aby dovolací soud odmítl dovolání a přiznal jim právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

14. Nejvyšší soud projednal dovolání a rozhodl o něm – v souladu s bodem 7. čl. II přechodných ustanovení části první zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, a s bodem 2. čl. II přechodných ustanovení části první zákona č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony – podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013.

15. Zkoumání, zda je dovolání objektivně přípustné, předchází – ve smyslu § 243c odst. 3 a § 218 písm. b) o. s. ř. – posuzování tzv. subjektivní přípustnosti dovolání.

16. Podle § 240 odst. 1 o. s. ř. může dovolání podat účastník řízení. Z povahy dovolání jako opravného prostředku přitom plyne, že k dovolání je oprávněna jen ta strana (účastník řízení), které nebylo rozhodnutím odvolacího soudu plně vyhověno, popřípadě které byla tímto rozhodnutím způsobena určitá újma na jejich právech – v konstantní judikatuře se tato legitimace k dovolání označuje též jako subjektivní přípustnost dovolání (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1363/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 3, ročník 1998, pod číslem 28, dále usnesení téhož soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 20 Cdo 1760/98, uveřejněné v témže časopise č. 1, ročníku 2000, pod číslem 7, či jeho usnesení ze dne 30. 8. 2000, sp. zn. 2 Cdon 1648/97, uveřejněné v témže časopise č. 12, ročníku 2000, pod číslem 138). Potvrdil-li proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně v části bodu II. výroku o zamítnutí vzájemného návrhu žalovaných, nemohla být tímto rozhodnutím žalobci způsobena žádná újma na jeho právech, neboť došlo ve vztahu k němu k potvrzení příznivého rozhodnutí.

17. Vzhledem k tomu, že v daném případě dovolání proti rozsudku odvolacího soudu v rozsahu části jeho třetího výroku, v níž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v části výroku o zamítnutí vzájemného návrhu žalovaných, podal někdo, kdo k jeho podání oprávněn nebyl, Nejvyšší soud je v této části podle § 243c odst. 3 věty první a § 218 písm. b) o. s. ř. odmítl.

18. Dovolací soud se dále zabýval zbývající částí dovolání, kterou dovolatel směřoval proti rozsudku odvolacího soudu v rozsahu jeho měnícího výroku ve věci samé.

19. Podle § 237 o. s. ř., není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

20. Podle § 241a odst. 2 o. s. ř. v dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh).

21. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi opakovaně zdůrazňuje, že požadavek, aby dovolatel v dovolání konkrétně popsal, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, je podle § 241a odst. 2 o. s. ř. obligatorní náležitostí dovolání. Může-li být dovolání přípustné jen podle § 237 o. s. ř. (jako je tomu v projednávané věci), je dovolatel povinen v dovolání vymežit, které z tam uvedených hledisek považuje za splněné (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2013, sp. zn. [29 Cdo 1983/2013](#), jež je – stejně jako níže uvedená rozhodnutí – veřejnosti k dispozici in [www.nsoud.cz](#)), přičemž musí být z obsahu dovolání patrné, o kterou otázku hmotného nebo procesního práva jde a od které „ustálené rozhodovací praxe“ se řešení této právní otázky odvolacím soudem odchyluje (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2394/2013](#), uveřejněné pod č. 4/2014 Sb. roz. obč.).

22. Z obsahu dovolání se podává, že rozhodnutí dovolacího soudu (konkrétně rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. [32 Odo 761/2003](#), a ze dne 26. 4. 2006, sp. zn. [32 Odo 871/2004](#)), od kterých se měl podle názoru dovolatele odvolací soud odchýlit při řešení otázky hmotného práva, označil dovolatel pouze u otázky rozsahu povinnosti vydat bezdůvodné obohacení, nikoli však již u dalších otázek. Přípustnost dovolání tak může otevřít pouze otázka rozsahu povinnosti účastníka neplatné smlouvy vrátit druhému účastníku vše, co podle ní dostal (§ 457 obč. zák.), konkrétně pak v poměrech souzené věci otázka, zda-li bezdůvodné obohacení účastníka neplatné smlouvy o dílo může spočívat v rozdílu hodnot nemovitostí před investicí a po ní i v případě, kdy vlastníkem nemovitosti je třetí osoba, odlišná od účastníků neplatné smlouvy, neboť tato otázka nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu řešena. Jen potud má Nejvyšší soud dovolání za přípustné podle § 237 o. s. ř.

#### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

23. Vzhledem k přípustnosti dovolání dovolací soud nejprve zkoumal, zda řízení netrpí vadami uvedenými v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (tzv. zmatečnostmi), jakož i jinými vadami řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Tyto vady, k nimž dovolací soud přihlíží v případě přípustného dovolání z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), v dovolání namítány nejsou a dovolací soud je z obsahu spisu neshledal.

24. Posoudit správnost napadeného rozhodnutí znamená z pohledu výhrad dovolatele přezkoumat právní závěr odvolacího soudu o povinnosti žalobce vydat žalovaným bezdůvodné obohacení.

25. Odvolací soud při řešení otázky rozsahu povinnosti vydat bezdůvodné obohacení správně posoudil věcnou legitimaci účastníků vyplývající z § 457 obč. zák., podle něhož je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal. Jeho závěr

o tom, že „restituční povinnost při neplatnosti smlouvy stíhá pouze účastníky smlouvy“, je v souladu s judikaturou dovolacího soudu (konkrétně s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. [28 Cdo 263/2010](#)) i Ústavního soudu (jeho nálezem ze dne 10. 10. 2007, sp. zn. [I. ÚS 383/05](#), uveřejněným pod č. 156/2007 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu), na niž v napadeném rozsudku odkazoval. Odvolací soud rovněž neopomenul, jak tvrdí dovolatel, vyjádřit synallagmatický vztah účastníků neplatné smlouvy o dílo, když vzájemné peněžité nároky z bezdůvodného obohacení obou účastníků smlouvy zúčtoval, totiž nárok žalovaných na vrácení zaplacených částek na cenu díla s nárokem žalobce na peněžitou náhradu, představující hodnotu provedených prací.

26. Otázkou rozsahu povinnosti vydat (vrátit) bezdůvodné obohacení v případě plnění zhodnocujícího nemovitost se Nejvyšší soud zabýval nejen v dovolatelem odkazovaných rozhodnutích, ale též v řadě dalších rozhodnutí (srov. například rozsudky ze dne 16. 12. 2003, sp. zn. [33 Odo 477/2003](#), ze dne 29. 4. 2008, sp. zn. [32 Odo 891/2006](#), ze dne 10. 6. 2008, sp. zn. [32 Odo 1754/2006](#), ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. [30 Cdo 2262/2009](#), ze dne 14. 9. 2012, sp. zn. [28 Cdo 223/2012](#), ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. [23 Cdo 3/2011](#), a usnesení téhož soudu ze dne 29. 1. 2003, sp. zn. [25 Cdo 355/2001](#), a ze dne 6. 12. 2012, sp. zn. [28 Cdo 3481/2012](#)). V této ustálené rozhodovací praxi – jak se podává z obsahu jednotlivých rozhodnutí – byla řešena situace, kdy ten, kdo vynaložil náklady na zhodnocení nemovitosti, požadoval vypořádání bezdůvodného obohacení po vlastníku zhodnocené nemovitosti. V souzené věci však šlo o odlišný případ – vlastníkem zhodnocené nemovitosti nebyl žádný z účastníků řízení, nýbrž syn žalovaných, tedy osoba odlišná od účastníků řízení i (neplatné) smlouvy o dílo. Je-li proto podle § 457 obč. zák. každý z účastníků neplatné smlouvy povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal, nemůže rozsah této restituční povinnosti představovat hodnotu majetku, který účastník nevlastní, neboť se neobohatí tím, že se zvýšila hodnota majetku třetí osoby, nýbrž pouze hodnotou plnění, která pro něj druhý účastník podle (neplatné) smlouvy provedl. Rozsah povinnosti vydat bezdůvodné obohacení, spočívající v rozdílu hodnot nemovitosti před investicí a po ní, se neuplatní, jestliže žádný z účastníků neplatné smlouvy o dílo není vlastníkem nemovitosti.

27. Pokud tedy odvolací soud neurčil rozsah povinnosti vydat bezdůvodné obohacení rozdílem hodnot předmětné nemovitosti před investicí a po ní, ale s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2008, sp. zn. [30 Cdo 1206/2007](#), vyšel z obvyklých nákladů, které by obohacená osoba musela vynaložit v daném čase a místě na dosažení obdobného plnění, tedy z obvyklé ceny prací provedených žalobcem v tzv. druhé etapě stavby, nelze mu vytýkat, že právně pochybil, neboť otázku rozsahu vzájemné restituční povinnosti podle § 457 obč. zák. správně posoudil.

28. Lze proto uzavřít, že dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. nebyl naplněn. Nejvyšší soud, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dovolání proti rozsudku odvolacího soudu ve zbývajících částech podle § 243d písm. a) o. s. ř. pro nedůvodnost zamítl.