23. 7. 2008

ID: 55047

Důkaz znaleckým posudkem a výslech znalce

V případech, kdy vznikají pochybnosti o správnosti či úplnosti posudku, je nutno vždy znalce vyslechnout.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 275/2006, ze dne 24.4.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně M. D. a. s., zastoupené advokátem, proti žalovanému M. D., zastoupenému advokátem, o zaplacení částky 112.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Táboře pod sp. zn. 7 C 113/2002, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočky v Táboře ze dne 8. listopadu 2005, č. j. 15 Co 521/2005-191, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích - pobočky v Táboře ze dne 8. listopadu 2005, č. j. 15 Co 521/2005-191, ve výroku, jímž byl rozsudek Okresního soudu v Táboře ze dne 25. května 2005, č. j. 7 C 113/2002-167, změněn tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 112.000,- Kč s 6,5 % úrokem z prodlení od 3. 4. 2002 do zaplacení, a ve výroku o nákladech řízení před soudy obou stupňů se zrušuje a v tomto rozsahu se vrací věc Krajskému soudu v Českých Budějovicích - pobočce v Táboře k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Táboře rozsudkem ze dne 25. května 2005, č. j. 7 C 113/2002-167, zamítl žalobu o zaplacení částky 210.000,- Kč s 6,5 % úrokem z prodlení od 3. 4. 2002 do zaplacení, řízení o zaplacení částky 153.135,40 Kč s příslušenstvím zastavil a rozhodl o nákladech řízení (jeho předchozí rozsudek ze dne 15. října 2003, č. j. 7 C 113/2002-103, Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře usnesením ze dne 11. března 2004, č. j. 15 Co 707/2003-128, zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení). Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobkyně, která je vlastníkem objektu čp. 2767 v T., uzavřela se žalovaným dne 28. 3. 2000 nájemní smlouvu, jejímž předmětem bylo užívání části nebytových prostor nacházejících se ve 3. nadzemním podlaží předmětného objektu za účelem provozování diskotéky. Uvedené prostory nebyly k tomuto účelu zkolaudovány a stavebně určeny. Žalovaný nebytové prostory o výměře 490 m2 užíval v době od 28. 3. 2000 do 31. července 2001. Obvyklé nájemné za 1 m2 obdobných nebytových prostor v daném místě a čase činilo 50,- Kč měsíčně, tedy 24.500,- Kč měsíčně za 490 m2 užívané plochy. Obvyklé nájemné za rozhodné období představuje částku 392.000,- Kč; žalovaný zaplatil žalobkyni za užívání předmětných prostor celkem 280.000,- Kč. Soud prvního stupně z takto zjištěného skutkového stavu dovodil, že smlouva o nájmu je absolutně neplatným právním úkonem ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v tehdy platném znění, neboť pronajímané nebytové prostory nebyly pronajaty a užívány za tím účelem, pro který byly zkolaudovány. Mezi účastníky tak jde o závazkový vztah z bezdůvodného obohacení (§ 451 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění - dále jen „obč. zák.“). Jelikož žalovaný nebytové prostory užíval bez platné smlouvy a žalobkyni za jejich užívání poskytoval platby, jsou účastníci povinni vzájemně si vrátit vše, co podle neplatné smlouvy dostali (§ 457 obč. zák.). Žalovaný je povinen žalobkyni zaplatit peněžitou náhradu za užívání nebytových prostor ve výši odpovídající obvyklému nájemnému (392.000,- Kč) a žalobkyně je povinna vrátit žalovanému platby, které od něho inkasovala (280.000,- Kč). Po kompenzaci těchto nároků je na žalovaném, aby žalobkyni zaplatil rozdíl v částce 112.000,- Kč. Žalovaný na žalovanou částku započetl své investice, které vynaložil v roce 2000 na stavební úpravy předmětných nebytových prostor pro potřeby provozování diskotéky. Soud prvního

stupně k posouzení odborné otázky zhodnocení objektu žalobkyně stavebními úpravami nebytových prostor v něm se nacházejících ustanovil znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné Ing. A. R. Z jím vypracovaného znaleckého posudku ve znění jeho dodatku ze dne 25. 11. 2004 a z výslechu znalce při jednání dne 17. 3. 2005 zjistil, že ocenění zhodnocení objektu žalobkyně, kdy předmětné nebytové prostory jsou pouze jeho malou částí, lze provádět jen ve vazbě na tzv. výnosovou metodu, tedy v závislosti na skutečnosti, zda investice provedené žalovaným a jím realizované stavební úpravy vedly ke zvýšení příjmu z objektu z hlediska zvýšení nájemného. Soud prvního stupně konstatoval, že srovnatelným s objektem žalobkyně, pokud jde o velikost, stáří a způsob využití, je v daném místě jen obchodní dům D. Protože tento objekt ani objekt žalobkyně nejsou na prodej a jejich vlastnící je pronajímají, nelze zjistit jejich tržní hodnotu a je možné vycházet pouze z dosahovaného nájemného. Z výpovědi znalce zjistil, že z hlediska celého objektu mohly mít trvalou hodnotu investice spojené se stavebními úpravami sociálního zařízení, zdiva, s výměnou dveří včetně zárubní, s provedením obkladů a elektroinstalace nebytových prostor, na něž bylo žalovaným vynaloženo přibližně 200.000, Kč. I když těmito investicemi nebylo dosaženo zvýšení nájemného z těchto prostor (nájemné se následně paradoxně snížilo), soud prvního stupně uzavřel, že žalobkyně získala trvalé hodnoty, které představují bezdůvodné obohacení podle § 451 obč. zák., jež je povinna žalovanému vydat. Po zápočtu těchto investic na částku 112.000,- Kč příslušející žalobkyni ze žalovaného nároku žalobu zamítl.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka v Táboře rozsudkem ze dne 8. listopadu 2005, č. j. 15 Co 521/2005-191, rozsudek soudu prvního stupně v části výroku, jímž byla zamítnuta žaloba o zaplacení částky 98.000,- Kč s 6,5 % úrokem z prodlení od 3. 4. 2002 do zaplacení, potvrdil, v další části jej změnil tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku částku 112.000,- Kč s 6,5 % úrokem z prodlení od 3. 4. 2002 do zaplacení, a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (ve výroku o částečném zastavení řízení zůstal rozsudek soudu prvního stupně odvoláním nedotčen). Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními i právními závěry soudu prvního stupně, co se týče důvodnosti a výše bezdůvodného obohacení získaného žalovaným na úkor žalobkyně užíváním nebytových prostor na základě neplatné smlouvy o nájmu; nepřisvědčil však jeho skutkovému závěru, že žalovaný zhodnotil objekt žalobkyně investicemi spojenými se stavebními úpravami v něm se nacházejících nebytových prostor. Odvolací soud v dané věci považoval za rozhodující zjištění, zda vynaložením investic došlo oproti předchozímu stavu ke zhodnocení objektu žalobkyně. Protože ze znaleckého posudku ve znění jeho dodatku nelze dovodit jiný závěr, než že z hlediska technického ani ekonomického ke zhodnocení nemovitosti nedošlo, dospěl k závěru, že pohledávka žalobkyně za žalovaným ve výši 112.000,- Kč nemohla zaniknout započtením neexistující pohledávky žalovaného za žalobkyní (§ 580 obč. zák.).

Proti měnícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o § 237 odst. 1 písm a/ o. s. ř. Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 3 o. s. ř. odvolacímu soudu vytkl, že své rozhodnutí založil na skutkovém zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování. Není srozuměn s jeho závěrem, že ke zhodnocení objektu žalobkyně nedošlo, který na rozdíl od soudu prvního stupně učinil pouze ze znaleckého posudku, a nikoliv též z výpovědi znalce. Znalec ve znaleckém posudku sice připustil zvýšení administrativní ceny objektu při použití nákladové metody, ovšem se závěrem, že by šlo o minimální rozdíl v ceně. Stejně tak připustil změnu obvyklé ceny - tržní hodnoty objektu. I když i v tomto případě považuje znalec rozdíl v tržní hodnotě za minimální, nevylučuje jej. Žalovaný má zato, že při obvyklé ceně celého objektu v řádově několika desítkách miliónů korun může tzv. minimální rozdíl v tržní hodnotě objektu před a po investicích činit právě částku 112.000,- Kč. I nadále zpochybňuje závěr znalce, že nedošlo k ekonomickému zhodnocení nemovitosti, vycházející ze vzájemného porovnání ziskovosti prostor podle jejich účelu užívání (zde provozování obchodu a diskotéky). Následné plošné snížení nájemného u prostor v předmětném objektu považuje za nerozhodné, neboť výše bezdůvodného obohacení spočívajícího ve zhodnocení pronajímaných prostor investicemi se stanovuje ke dni jejich

vynaložení, a nikoliv ke dni vyklizení nemovitosti. V tomto ohledu odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2003, sp. zn. 25 Cdo 355/2001. Z uvedených důvodů navrhl rozsudek odvolacího soudu v napadeném rozsahu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ztotožnila se skutkovým závěrem, který odvolací soud učinil ze znaleckého posudku, že investice žalovaného její objekt nezhodnotily. Navrhla proto dovolání zamítnout.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas subjektem k tomu oprávněným - účastníkem řízení při splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatele (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., je přezkoumal podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení dovolatelem. Z § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a / a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny. Žalovaný existenci žádné z těchto vad netvrdí; zatímco zmatečnosti se z obsahu spisu nepodávají, je řízení zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (naplňující dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.).

Podle § 213 odst. 1 a 2 věty první o. s. ř. odvolací soud není vázán skutkovým stavem, jak jej zjistil soud prvního stupně, a může opakovat dokazování nebo je i doplnit, nejde-li o rozsáhlejší doplnění a lze-li je provést bez průtahů. Skutkový stav zjištěný soudem prvního stupně se může v odvolacím řízení změnit i v důsledku odchylného hodnocení důkazů provedených již soudem prvního stupně. Přitom je odvolací soud omezen zásadně v jediném směru. Má-li ke změně skutkového stavu dojít pouze v důsledku odchylného hodnocení důkazů, musí v závislosti na jejich povaze rozhodné důkazy sám opakovat, popřípadě řízení doplnit jinými důkazy (tj. musí postupovat v souladu s § 122 odst. 1 a § 123 o. s. ř.), dokazování provést způsobem, který pro jednotlivé důkazy stanoví § 125 a násl. o. s. ř. a zjednat si tak rovnocenný podklad pro případné odlišné zhodnocení těchto důkazů. Jestliže odvolací soud uvedeným způsobem nepostupuje a přesto se od skutkového stavu, zjištěného soudem prvního stupně, odchýlí, trpí odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a je dán dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. ledna 2001, sp. zn. 30 Cdo 1940/2000, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck - dále jen „Soubor“, pod označením C 61/1). Je tomu tak proto, že občanské soudní řízení je ovládáno zásadou přímosti a ústnosti. Přitom povaha důkazů sama o sobě určuje, zda možnost poznání výsledků dokazování je u obou soudů stejná či nikoli. Typicky je tento rozdíl v možnostech poznání dán u důkazů výslechem účastníků řízení či svědků (nebyly- li provedeny dožádaným soudem). Při hodnocení těchto důkazů spolupůsobí totiž vedle věcného obsahu výpovědi i další skutečnosti (např. způsob reprodukce vylíčených okolností, chování v průběhu výpovědi apod.), které - ač nejsou bez vlivu na posouzení věrohodnosti výpovědí - nemohou být vyjádřeny v protokolu o jednání (srovnej např. rozsudek bývalého Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 27. června 1968, sp. zn. 2 Cz 11/68, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 92/68). Má-li tedy odvolací soud jiný názor na věrohodnost výpovědi účastníků nebo svědků než soud prvního stupně, nesmí z toho vyvodit jiný skutkový závěr než soud prvního stupně, jestliže uvedené důkazy sám neopakoval.

To, co bylo řečeno o důkazech výslechem účastníků řízení a svědků, přiměřeně platí i pro důkaz výslechem znalce. Tam, kde rozhodnutí závisí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, ustanoví soud po slyšení účastníků znalce. Soud znalce vyslechne; znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně. Místo výslechu znalce může se soud v odůvodněných případech

spokojit s písemným posudkem znalce (§ 127 odst. 1 o. s. ř.). Znalec je osobou, která prostřednictvím svých odborných znalostí posuzuje skutečnosti, které byly soudem určeny, a ve znaleckém posudku sděluje subjektivní výsledek tohoto posouzení. Soud provede důkaz písemným znaleckým posudkem tak, že jej při jednání předseda senátu přečte nebo sdělí jeho obsah, a zásadně znalce ke znaleckému posudku vyslechne. Pouze v odůvodněných případech se může spokojit s písemným posudkem. Tak je tomu zejména tehdy, lze-li vzhledem k obsahu posudku důvodně předpokládat, že nebudou kladeny dotazy k jeho doplnění či objasnění a že znalec svou výpovědí nemůže dané zadání objasnit více, než se to stalo v písemném posudku. Jinými slovy řečeno, v případech, kdy vznikají pochybnosti o správnosti či úplnosti posudku, je nutno znalce vyslechnout vždy (srovnej Zprávu o zhodnocení praxe soudů při výkladu a aplikaci ustanovení novely občanského soudního řádu provedené zákonem č. 49/1973 Sb., schválenou usnesením pléna Nejvyššího soudu ČSSR ze 16. prosince 1974, Plsf 2/74, jež byla uveřejněna ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 1/1975, dále Zprávu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR o úrovni znaleckého dokazování u soudů a státních notářství Cpj 161/79, schválenou usnesením pléna tohoto soudu z 23. prosince 1980, Pls 3/80, publikovanou ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 1/1981, a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. srpna 2006, sp. zn. 33 Odo 544/2006).

V daném případě pro právní posouzení věci bylo podstatné zjištění (k němuž bylo potřeba odborných znalostí), zda a v jakém rozsahu se nemovitost žalobkyně investicí provedenou žalovaným oproti předchozímu stavu zhodnotila, tedy zda a v jakém rozsahu se majetkový stav žalobkyně zvýšil o hodnotu odpovídající zvýšení hodnoty nemovitosti (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. ledna 2003, sp. zn. 25 Cdo 355/2001, uveřejněný v Souboru pod označením C 1672/23). Soud prvního stupně k vypracovanému znaleckému posudku ve znění jeho dodatku vyslechl znalce Ing. A. R. při jednání konaném dne 17. 3. 2005 a oběma účastníkům, kteří závěry znaleckého posudku ohledně zhodnocení nemovitosti chápali odlišně, poskytl prostor, aby znalci položili otázky. Soud prvního stupně skutkový závěr, že ke zhodnocení nemovitosti provedenými investicemi došlo, čerpal nejen ze znaleckého posudku ve znění jeho dodatku, ale též z výslechu samotného znalce. Odvolací soud oproti soudu prvního stupně uzavřel, že ke zhodnocení nemovitosti investicemi žalovaného nedošlo. Tento skutkový závěr učinil pouze ze znaleckého posudku (jeho dodatku) ze dne 25. listopadu 2004, aniž zopakoval vyslechl znalce. Tím si ovšem nezajistil rovnocenný podklad pro odlišné zhodnocení provedených důkazů a řízení zatížil vadou ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. Vzhledem k rozdílnému chápání závěrů znalce účastníky, jak bylo prezentováno v řízení před soudem prvního stupně a v podaném odvolání a vyjádření k odvolání, nebyl důvod od výslechu znalce upustit; výslechem znalce v odvolacím řízení mohly být pochybnosti o správnosti jeho závěrů buď potvrzeny nebo vyvráceny.

Jestliže odvolací soud založil své rozhodnutí na jiném skutkovém stavu, aniž opakoval důkaz výslechem znalce, o který opřel své skutkové závěry soud prvního stupně, postupoval v rozporu se zásadami přímosti a ústnosti, kterými je občanské řízení ovládáno, a zatížil tak řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávnost rozhodnutí o věci. Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu ve výroku, jímž byl částečně změněn rozsudek soudu prvního stupně, a ve výroku o nákladech řízení před soudy obou stupňů podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba