

10. 6. 2024

ID: 118129

Znalecký posudek

Není důvod, aby stromky pěstované na zemědělském pozemku, které nelze podřadit kategorii trvalých porostů, nebylo možné ocenit jejich obvyklou cenou a tu pak zahrnout do ceny pozemku, obzvláště v situaci, kdy jsou pěstovány za účelem prodeje jako stromky vánoční.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 25 Cdo 2069/2023-241 ze dne 21.3.2024)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce: J. R., zastoupený Mgr. M.B., advokátem se sídlem P., proti žalované: Oceňovací a znalecká kancelář s. r. o., se sídlem P., zastoupená Mgr. Z.M., advokátem se sídlem P., o zaplacení 4.141.900 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 23 C 179/2020, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 15. 12. 2022, č. j. 58 Co 374/2022-204, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 15. 12. 2022, č. j. 58 Co 374/2022-204, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

1. Žalobce uplatnil vůči žalované nárok na náhradu škody vzniklé rozdílem výsledných cen nemovitostí určených znaleckým posudkem žalované ze dne 8. 2. 2017 pro exekuční řízení a znaleckým posudkem Ing. Michala Spousty, Ph.D., ze dne 6. 7. 2020, vypracovaným pro žalobce. Žalovaná měla pochybit nezohledněním plantáže okrasných jehličnatých stromů (vánočních stromků) rostoucích na jednom z oceňovaných pozemků.

2. Obvodní soud pro Prahu 1 mezitímním rozsudkem ze dne 13. 7. 2022, č. j. 23 C 179/2020-172, rozhodl, že základ nároku je opodstatněn a konečné rozhodnutí ve věci si vyhradil do dalšího řízení. Soud prvního stupně na základě provedení dokazování uzavřel, že se na předmětném pozemku nacházely jehličnaté stromky, které nebyly oceněny, vyslovil závěr, že žalovaná měla ve svém znaleckém posudku zohlednit i tuto plantáž vánočních stromků, neboť se jednalo o porosty trvale spojené s pozemkem. Poukázal přitom na zadání znaleckého posudku, dle něhož úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí. Obvodní soud dospěl k závěru, že povinností žalované bylo ocenit i okrasné jehličnaté stromky, které byly ke dni ocenění součástí pozemku, a to samostatným výnosovým způsobem. Pokud tak žalovaná neučinila, porušila povinnost vyplývající z § 28 odst. 5 zákona č. [254/2019](#) Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Žalovaná je tak povinna nahradit újmu, kterou výkonem znalecké činnosti způsobila. Základ nároku žalobce tak shledal opodstatněným.

3. K odvolání žalované Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. 12. 2022, č. j. 58 Co 374/2022-204, rozsudek obvodního soudu změnil tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud uzavřel, že plantáž vánočních stromků je součástí pozemku, na kterém roste, a žalovaná postupovala při ocenění pozemků v souladu s oceňovacími předpisy, které nepředpokládají zohlednění dočasných porostů v ceně pozemku. Chybí tedy protiprávní jednání jako základní předpoklad úspěchu ve sporu o náhradu škody. Odvolací soud vytkl soudu prvního stupně, že se nezabýval dalšími předpoklady odpovědnosti za škodu, tedy zda existuje příčinná souvislost mezi stanovením nižší ceny pozemků žalovanou a dosaženou konečnou cenou v exekučním řízení (nižší než dle posudku).

4. Proti rozsudku odvolacího soudu podal dovolání žalobce, který vymezil jeho přípustnost řešením otázky, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, zda je znalec povinen dle závazných právních předpisů ocenit plantáž vánočních stromků jako součást pozemku, a dále v řešení otázky odpovědnosti znalce za škodu v případě, že nevykonává znaleckou činnost řádně, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dovolatel je přesvědčen, že okrasné jehličnaté stromky měly být znaleckým posudkem oceněny zvlášť a díky tomu měla být celková cena oceněných pozemků výrazně vyšší. Pokud žalovaný při zpracování znaleckého posudku takto nepostupoval, je odpovědný za škodu tím způsobenou žalobci. Dovolatel rovněž namítl nepřezkoumatelnost a překvapivost rozsudku odvolacího soudu, neboť odvolací soud přisvědčil skutkovému stavu zjištěnému soudem prvního stupně i jeho závěrům o plantáži jako součásti oceňovaných pozemků, avšak překvapivě dospěl k závěru, že se tato plantáž neoceňuje, čímž měl také porušit rovnost zbraní, neboť toto odůvodnění je nedostatečné a nelogické. Dovolatel proto navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Závěrem dovolatel požádal o odklad vykonatelnosti napadeného rozsudku, neboť výše uložených nákladů řízení by pro něj byla nedozrímým zásahem do jeho majetkových práv.

5. Žalovaná ve svém vyjádření k dovolání uvedla, že rozsudek odvolacího soudu považuje za věcně správný, dovolání tedy za nedůvodné a nepřípustné. Podstatou sporu bylo posouzení, zda žalovaná porušila znalecký úkol tím, že při oceňování pozemků nezohlednila plantáž vánočních stromků. Nejedná se o trvalý porost, na který odkazoval znalec dovolatele, k jehož ocenění slouží příslušná pasáž oceňovací vyhlášky. K ocenění plantáže vánočních stromků by měl být příslušný znalec se specializací na lesní půdy a porosty. Námitky dovolatele tedy považuje za nedůvodné, ztotožňuje se s názorem odvolacího soudu, že plantáž představuje úrodu zemědělské půdy, jež se podle oceňovacích předpisů nezohledňuje. Dovolání má tedy dovolací soud odmítnout a přiznat žalované náhradu nákladů dovolacího řízení.

6. Dovolací soud usnesením ze dne 25. 10. 2023, č. j. 25 Cdo 2069/2023-237, zamítl návrh na odklad vykonatelnosti, neboť žalobce již svou povinnost splnil.

7. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou, řádně zastoupenou advokátem podle § 241 odst. 1 o. s. ř., a proto se zabýval jeho přípustností.

8. Dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. pro řešení otázky, zda při stanovení obvyklé ceny pozemku má znalec zohlednit plantáž vánočních stromků rostoucích na pozemku, jež dosud nebyla v rozhodovací praxi občanskoprávního a obchodního kolegia dovolacího soudu v dovoláním vymezených souvislostech vyřešena. Dovolání je důvodné.

9. Podle § 505 o. z. součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

10. Podle § 507 o. z. je součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé.

11. Zákon nikterak nerozlišuje, zda se jedná o porost trvalý či nikoliv. Podstatné je jeho spojení s povrchem, charakter rostlinstva je naopak nerozhodný (viz komentář k § 507 in MELZER, F., TĚGL P. a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III., § 419–654. Praha: Leges, 2014, s. 334, marg. č. 4; obdobně též PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kolektiv: Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 563, marg. č. 2). K uvedenému závěru ostatně dospěl i odvolací soud. Jestliže tedy stromky představovaly součást pozemku, který byl v rámci exekučního řízení vydražen, a vlastnictví k němu přešlo na jinou osobu, žalobce pozbyl vlastnictví nikoliv pouze k pozemku, ale také ke stromkům. V souladu s ustanovením § 335a odst. 2 o. s. ř. je ani nebylo možné coby součást nemovité věci samostatně postihnout výkonem rozhodnutí prodejem movitých věcí (viz SVOBODA, K. a kolektiv. Občanský soudní řád. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H.

Beck, 2021, s. 1527 - 15288, marg. č. 2 a 4). Předmětem výkonu rozhodnutí tak stromky mohly být pouze společně s pozemkem. Jestliže dle § 507 o. z. je rostlinstvo součástí pozemku, nemůže být ve smyslu § 505 o. z. rostlinstvo od pozemku odděleno, aniž by tím byl pozemek znehodnocen. Z právě uvedeného tak vyplývá, že přítomnost rostlinstva má vliv na cenu pozemku, což je třeba zohlednit při jeho oceňování.

12. Klíčová je tedy otázka, zda měla žalovaná povinnost stromky ocenit. Odvolací soud uzavřel, že nikoliv, neboť dle zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), se při určování ceny pozemku výslovně zohledňují pouze tam specifikované trvalé porosty, a zohlednění dočasných porostů se tedy nepředpokládá. S tímto závěrem se však dovolací soud neztotožňuje. Dle důvodové zprávy má zákon o oceňování majetku obecnou povahu a stanoví základní způsoby oceňování nejen nemovitostí, ale i ostatních druhů majetku. Předmětem jeho úpravy je určování hodnoty všech věcí ve smyslu občanského práva, tedy služeb a majetku. Pojem „majetek“ je legislativní zkratkou pro věci, práva a jiné majetkové hodnoty (viz komentář k § 1 in POLÁK, P. a kolektiv. Zákon o oceňování majetku. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2021. Dostupný v Systému ASPI). To, že zákon výslovně hovoří o některých druzích majetku, zatímco o jiných mlčí, nelze vykládat tak, že na druhou skupinu nemá být aplikován. Ostatní věci (především půjde o věci movité), o nichž zákon výslovně nehovoří, se dle § 2 oceňují cenou obvyklou, nestanoví-li zákon něco jiného. Není tedy důvod, aby stromky pěstované na zemědělském pozemku, které nelze podřadit kategorii trvalých porostů, nebylo možné ocenit jejich obvyklou cenou a tu pak zahrnout do ceny pozemku, obzvláště v situaci, kdy jsou pěstovány za účelem prodeje jako stromky vánoční. Opačný výklad by se vzhledem k faktu, že žalobce v důsledku dražby pozbyl vlastnické právo k těmto stromkům a toto právo naopak nabyl vydražitel, jevil být v rozporu s ústavní ochranou vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) a se zásadami spravedlnosti.

13. Odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku uvedl, že požadavek na ocenění stromků nelze dovodit ani ze znaleckého úkolu, který požadoval ocenění toliko pozemků a jejich příslušenství. Uvedená formulace vychází ze znění § 336 odst. 1 o. s. ř., podle nějž po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství cenou obvyklou. Naproti tomu § 335a odst. 2 o. s. ř. říká, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci. Vztahuje-li se tedy nařízení výkonu rozhodnutí na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, je třeba § 336 o. s. ř. vykládat v souvislosti s § 335a odst. 2 o. s. ř. a § 505 o. z., neboť úmyslem zákonodárce nepochybně nebylo součásti nemovité věci z ocenění vyjmout. Pokud má být oceněno i příslušenství věci, není logické, aby tomu v případě součásti věci, u níž se předpokládá těsnější spojení s věcí hlavní, bylo opačně.

14. Námitku žalované, že výraz „vzešlé“ použitý v § 507 o. z. neumožňuje za součást pozemku považovat porosty, které byly na pozemek přesazeny, neshledal dovolací soud důvodnou. Není žádný rozumný důvod rozlišovat pro účely ocenění pozemku, jestli porosty na něm „vzešly“ ze semen, anebo ze sazenic přesazených z jiného pozemku. Navíc by v praxi bylo mnohdy takové rozlišení obtížné, popřípadě nemožné.

15. Jelikož odvolací soud nesprávně posoudil otázku, zda má znalec při stanovení obvyklé ceny pozemku zohlednit plantáž vánočních stromků rostoucích na tomto pozemku, Nejvyšší soud jeho rozsudek zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1, 2 o. s. ř.).

16. V dané věci bude nutné posoudit, zda měla žalovaná pro ocenění stromků patřičné oprávnění v příslušném oboru a odvětví ve smyslu tehdy účinné vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. [123/2015](#) Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých oborů a odvětví pro výkon znalecké činnosti. Pokud by žalovaná uvedené oprávnění měla, dopustila by se neoceněním stromků porušení povinnosti vykonávat znaleckou činnost řádně vyplývající z ustanovení § 8 zákona č. [36/1967](#) Sb., o

znalcích a tlumočnicích (nikoliv tedy § 28 odst. 5 zákona č. [254/2019](#) Sb., jak mylně uvedl soud prvního stupně, neboť ten v době vypracování znaleckého posudku žalované nebyl účinný). Obrana žalované, že takové oprávnění neměla, se však nejeví přesvědčivá již s ohledem na závěry znaleckého posudku Ing. Michala Spousty, Ph.D., který pozemky bez obtíží ocenil včetně porostu vánočních stromků. I kdyby však žalovaná oprávnění ocenit stromky neměla, bylo její povinností na to ve znaleckém posudku upozornit, protože oceněním pozemku bez porostů nesplnila zadání a vyvolala dojem, že pozemek je náležitě oceněn, ač tomu tak ve skutečnosti nebylo.

17. Právní názor uvedený v tomto rozsudku je závazný. V dalším řízení se odvolací soud bude zabývat otázkou, zda se žalovaná při zpracování znaleckého posudku dopustila protiprávního jednání a dospěje-li ke kladnému závěru, posoudí otázku vzniku nároku na náhradu škody z hlediska všech jejích předpokladů.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Bezplatná obhajoba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Omezení vlastnického práva veřejným prostranstvím a bezdůvodné obohacení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Opomenuté vyjádření účastníka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Služební poměr](#)
- [Svéprávnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Určitost sankcionované povinnosti](#)
- [Pohledávka](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)