2. 11. 2009

ID: 58889

Znalecký posudek a úvaha soudu

Má-li soud pochybnosti o věcné správnosti znaleckého posudku, nemůže jej nahradit vlastním názorem, nýbrž musí znalci uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, popřípadě aby vypracoval nový posudek, nebo musí ustanovit jiného znalce, aby věc znovu posoudil a vyjádřil se i ke správnosti již podaného posudku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 30 Cdo 5252/2007, ze dne 23.6.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce A. Z., zastoupeného advokátkou, proti žalovanému T., o zaplacení 634.200,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Opavě pod sp. zn. 8 C 202/2001, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. srpna 2007, č. j. 57 Co 299/2007-175, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. srpna 2007, č. j. 57 Co 299/2007-175, ve výroku, jímž byl změněn rozsudek Okresního soudu v Opavě ze dne 8. prosince 2006, č. j. 8 C 202/2001-151, tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci 289.920,- Kč s 8 % úrokem z prodlení od 2. 8. 2002 do zaplacení, a dále ve výrocích o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky před soudy obou stupňů a vůči státu se zrušuje a věc se vrací v tomto rozsahu tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit mu částku 634.200,- Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého žalovanému tím, že v období od listopadu 1999 do listopadu 2001 užíval bez právního důvodu bezplatně pozemek parc. č. 497/2 (zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 906 m2) v k.ú. D. B. ve vlastnictví žalobce, který je zastavěn budovou (restauračním zařízením) ve vlastnictví žalovaného. Při určení výše vzniklého bezdůvodného obohacení žalobce vyšel ze sdělení MěÚ v D. B., podle nějž byla cena nájmu pozemku pro podnikatelskou činnost ve městě D. B. stanovena radou města na částku 350,- Kč/m2/rok.

Okresní soud v Opavě rozsudkem ze dne 25. 11. 2003, č. j. 8 C 202/2001-54, uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobci částku 27.180,- Kč s 8 % úrokem z prodlení od 20. 12. 2001 do zaplacení, co do zaplacení další částky 607.020,- Kč s 8 % úrokem z prodlení od 5. 11. 2001 do budoucna, jakož i 8 % úroku z prodlení z částky 27.180,- Kč od 5. 11. 2001 do 19. 12. 2001 žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu. Vyšel ze zjištění, že dne 30. 6. 1997 uzavřel žalobce jako kupující s městem D. B. jako prodávajícím kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k označenému pozemku za dohodnutou kupní cenu ve výši 144.960,- Kč, že žalobce je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník pozemku, na němž stojí stavba objektu restaurace N. ve vlastnictví žalovaného a že mezi účastníky nebyla uzavřena nájemní smlouva o nájmu předmětného pozemku. Při určení výše bezdůvodného obohacení vzniklého žalovanému, odpovídajícího nájemnému za užívání nemovitosti, vycházel soud prvního stupně ze znaleckého posudku jím ustanoveného znalce z oboru ekonomiky-ceny a odhady nemovitostí, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, S. D., ze kterého zjistil, že výše obvyklého nájemného činí celkem 13.590,- Kč ročně. Vzhledem k tomu, že žalobce požadoval vydání bezdůvodného obohacení za dobu od listopadu 1999 do listopadu 2001, činí bezdůvodné obohacení vzniklé na straně žalovaného částku 27.180,- Kč; v tomto rozsahu proto žalobě, včetně požadovaného příslušenství, vyhověl, a ve zbývající části žalobu zamítl.

K odvolání žalobce Krajský soud v Ostravě usnesením ze dne 7. 9. 2004, č. j. 57 Co 339/2004-78, jeho odvolání proti vyhovujícímu výroku rozsudku soudu prvního stupně odmítl a v dalších výrocích jej z důvodu nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci a procesních vad řízení zrušil a věc mu v tomto rozsahu vrátil k dalšímu řízení.

Okresní soud v Opavě poté rozsudkem ze dne 16. 6. 2005, č. j. 8 C 202/2001-108, žalobu o zaplacení částky 607.020,- Kč s příslušenstvím zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu. Po doplnění dokazování dospěl k závěru, že žalobce se nestal vlastníkem předmětného pozemku a že se tak žalovaný nemohl na jeho úkor bezdůvodně obohatit.

K odvolání žalobce Krajský soud v Ostravě usnesením ze dne 31. 3. 2006, č. j. 57 Co 644/2005-126, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, neboť na rozdíl od něj dospěl k závěru, že žalobce se stal vlastníkem předmětného pozemku, avšak zatím nebylo prokázáno, zda žalobce nevstoupil jako pronajímatel do již existujícího právního vztahu nájmu mezi původním vlastníkem pozemku a žalovaným.

Po doplnění dokazování v naznačeném směru Okresní soud v Opavě rozsudkem ze dne 8. 12. 2006, č. j. 8 C 202/2001-151, žalobu o zaplacení částky 607.020,- Kč s příslušenstvím znovu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu. Vycházeje ze závazného právního názoru odvolacího soudu dovodil, že mezi žalobcem a městem D. B. byla dne 30. 6. 1997 uzavřena platná kupní smlouva, na jejímž základě se žalobce stal vlastníkem předmětného pozemku. Vzhledem k tomu, že v řízení bylo zjištěno, že předchozí vlastník město D. B. neměl s vlastníkem stavby (J. O., spotřební družstvo) na pozemku uzavřenou nájemní smlouvu, z níž by nájemci vyplývala povinnost platit vlastníkovi nájemné, bylo lze uvažovat o oprávněnosti žalobcem uplatněného nároku na vydání bezdůvodného obohacení (§ 451 obč. zák.), když bylo prokázáno, že mezi účastníky neexistuje žádný smluvně založený právní vztah, do něhož by žalobce jako právní nástupce předchozího vlastníka pozemku vstoupil. Okresní soud při svém rozhodnutí opětovně vycházel ze závěrů znaleckého posudku znalce S. D., který stanovil obvyklou cenu nájemného za předmětný pozemek ve výši 13.590,- Kč ročně, a z nějž dále vyplývá, že znalec vycházel jednak z platného cenového předpisu v době vypracování posudku (tedy v roce 2003), přičemž výši nájemného představující 5 % z ceny stavební plochy stanovil tak, že vyšel z cenového věstníku ze dne 20. 5. 1999, v němž je stanovena cena simulovaného nájemného, aniž by byl rozlišován nájem pozemku určeného k podnikatelské činnosti či nájem jiného pozemku. Stanovená výše nájmu 5 % z ceny nemovitosti odpovídá podle znaleckého posudku obvyklé ceně úrokových sazeb peněžních ústavů a navíc respektuje skutečnost, že pořizovací kupní cena pozemku by měla korespondovat s nájemným vybraným z tohoto pozemku za období 20 let, tedy že návratnost investice do pozemku je 20 let při placení tzv. simulovaného nájemného z pozemku. Podle názoru soudu prvního stupně je cena nájemného podle rozhodnutí rady města D. B. ve výši 350,- Kč ročně za 1 m2 pozemku příliš vysoká s ohledem na administrativní cenu pozemku, která činí 175,- Kč za 1 m2 pozemku. Protože tedy žalobci bezdůvodné obohacení ve výši obvyklé ceny nájemného za pozemek za období dvou let spolu s úrokem z prodlení v částce 27.180,- Kč již bylo pravomocně přisouzeno, soud žalobu o zaplacení další částky zamítl.

K odvolání žalobce Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 27. 8. 2007, č. j. 57 Co 299/2007-175, rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku „v té části, kterou byla zamítnuta žaloba na zaplacení 289.920,- Kč s 8 % úrokem od 2. 8. 2002 do zaplacení“, změnil tak, že „žalovaný je povinen zaplatit žalobci 289.920,- Kč s 8 % úrokem od 2. 8. 2002 do zaplacení“, ve zbývající části tohoto výroku jej potvrdil, a dále jej změnil ve výroku o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud převzal skutková zjištění okresního soudu a ztotožnil se s jeho závěrem, že mezi žalobcem a městem D. B. byla uzavřena platná kupní smlouva a že žalovaný užívá cizí věc bez platné nájemní smlouvy, takže na jeho straně došlo užíváním bez právního důvodu ke vzniku bezdůvodného obohacení ve smyslu § 451 odst. 2 obč. zák. (viz rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1789/2000, sp. zn. 33 Odo 1186/2004 a sp. zn. 29

Cdo 2235/2000); nepřisvědčil mu však v závěru o výši bezdůvodného obohacení, které se v případě užívání cizí nemovitosti bez nájemní smlouvy určí peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nemovitostí, přičemž výše náhrady se odvozuje od prospěchu, jež získal plněním bez právního důvodu účastník mající za povinnost majetkový prospěch vydat. Podle jeho názoru obvyklá cena nájmu pozemku, tak jak ji stanovil znalec D., „neodpovídá reáliím daného místa a provedený způsob výpočtu znalcem nezohledňuje obvyklou cenu nájmu pozemku v daném regionu“. Za situace, kdy bylo zjištěno, že město D. B. pronajímá pozemky k podnikatelským účelům za 350,- Kč/m2/rok, byl by žalobce neúměrně znevýhodněn, pokud by výše nájmu měla činit jen 15,- Kč/m2/rok. Krajský soud „při úvaze podle § 136 o. s. ř. o reálnosti výše obvyklé ceny nájmu“, kterou by měl žalovaný žalobci zaplatit, zohlednil skutečnost, že žalobce sám pozemek nikdy nevyužíval, že jej koupil jako zastavěný, že do budoucna je jeho využití žalobcem omezeno, že žalovaný pozemek využívá k podnikatelskému účelu a že město D. B. pronajímá pozemky k podnikatelským účelům za 350,- Kč/m2/rok, takže za odpovídající výši nájmu považoval částku 175,- Kč/m2/rok. Při této výši nájmu činí roční nájemné za předmětný pozemek částku 158.550,- Kč, takže výše bezdůvodného obohacení představuje celkem částku 317.100,- Kč. Protože žalobci již byla pravomocně přisouzena částka 27.180,- Kč, zbývá k doplacení 289.920,- Kč; příslušenství pak odpovídá ustanovení § 517 odst. 2 obč. zák. a jeho výše je dána vyhláškou 142/1994 Sb.

Proti měnícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání z důvodů uvedených v § 241a odst. 2 písm. a), b), odst. 3 o. s. ř, neboť především nesouhlasí se skutkovým zjištěním odvolacího soudu ohledně výše nájemného 350,- Kč/m2/rok, které podle obsahu spisu nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Namítá, že krajský soud nesprávně vyhodnotil znalecký posudek znalce S. D., který se při stanovení výše obvyklého nájmu informoval jak na Městském úřadě v D. B., tak i u místní realitní kanceláře A. A., podle níž činí obvyklá tržní cena za pozemek v dané lokalitě 300,- Kč/m2, což odpovídá obvyklé ceně pozemku určené znalcem ve výši 302,77 Kč/m2; bylo proto logické, že výši nájemného stanovenou městem D. B. znalec nebral v úvahu, neboť roční nájemné by bylo vyšší než obvyklá kupní cena předmětného pozemku. Odvolací soud však při svém zjištění obvyklé výše nájmu vycházel pouze ze sdělení města D. B. a nevypořádal se s tím, že výše nájmu je v rozporu se všemi ostatními skutečnostmi zjištěnými v průběhu řízení (opomenul též žalobcem předložený znalecký posudek vypracovaný znalcem V. V., který byl realitní kanceláří R. R. informován, že obvyklá cena nájmu za pozemek činí 51,- Kč/m2/rok) i s tržní cenou předmětného pozemku. Žalovaný má za to, že sporné sdělení města nevypovídá o obvyklé výši nájmu pozemku v dané lokalitě, ale že jde o rozhodnutí města, za jakou částku bude jako vlastník pozemky pronajímat, které však samo o sobě nemůže být rozhodující při určení obvyklé ceny nájmu pozemků v dané lokalitě (navíc bez ohledu na způsob jejich využití), k níž by bylo třeba v realitních kancelářích podnikajících v daném místě zjistit, za jakou cenu se pronajímají pozemky v dané lokalitě i jinými subjekty. Dále žalovaný namítá, že odvolací soud při svém rozhodnutí porušil jeho právo na spravedlivý proces, neboť jej nepoučil podle § 118a odst. 1 o. s. ř., že má na věc odlišný názor a že hodlá rozhodnout podle sdělení města D. B. o výši nájemného. Vyslovuje názor, že pokud odvolací soud zamýšlel změnit rozsudek soudu prvního stupně ve prospěch žalobce, měl mu dát možnost skutkově a právně argumentovat a vyzvat jej k dalším tvrzením a k doplnění dokazování, nebo rozsudek soudu prvního stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení. V této souvislosti dovolatel poukazuje na nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 122/2005 a sp. zn. III. ÚS 618/2004, z nichž vyplývá závěr, že odvolací soud pochybí a poruší právo účastníka na spravedlivý proces, pokud jej nepoučí o svém odlišném názoru na věc, a tím mu znemožní argumentovat. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu ve výroku o věci samé, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně změněn, a v závislých výrocích o nákladech řízení, zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou,

účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem, a že proti výroku o věci samé, jímž byl rozsudek soudu prvního stupně změněn, je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., dospěl po přezkoumání napadeného výroku rozsudku odvolacího soudu podle § 242 o. s. ř. k závěru, že dovolání je důvodné.

Nesprávnost rozhodnutí odvolacího soudu je v dovolání vyvozována především z toho, že odvolací soud při určení výše bezdůvodného obohacení vycházel pouze ze sdělení města D. B. ze dne 11. 11. 2002, z nějž vyplývá, že podle rozhodnutí rady města činí obvyklá cena za pronájem pozemku k podnikatelským účelům v intravilánu města 350,- Kč/m2/rok, a že nepřihlédl k ostatním skutečnostem zjištěným v průběhu řízení.

Podle § 451 odst. 1 obč. zák. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů. Podle § 458 odst. 1 obč. zák. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

Plnění bez právního důvodu je jednou ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení, jejímž důsledkem je povinnost vydat vše, čeho bylo plněním při absenci právního titulu nabyto. Problémy s vydáním předmětu bezdůvodného obohacení zpravidla nenastávají v případech, kdy plnění bylo poskytnuto ve věcech či penězích, neboť způsob a rozsah plnění, které má být vráceno, je zřejmý. Jiná je situace tam, kde plnění má charakter nehmotný, takže je nelze vydat (ustanovení § 458 odst. 1 věta druhá obč. zák. příkladmo uvádí plnění v podobě výkonů). Citované ustanovení výslovně upravuje, že tehdy se poskytuje peněžitá náhrada, která musí pochopitelně odpovídat peněžitému ocenění získaného obohacení. V případě užívání cizí nemovitosti bez nájemní či jiné smlouvy spočívá obohacení v užívání cizí věci bez placení úhrady za užívání. Uživatel přirozeně není schopen spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit. Je proto povinen vrátit bezdůvodné obohacení peněžitou formou; pokud její výše není předpisem stanovena, určí ji soud postupem podle § 136 o. s. ř. opírajícím se o jeho volnou úvahu. Tato úvaha musí vycházet z finančního ocenění prospěchu, který účastníku užíváním věci vznikl. Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobného předmětu nájmu, a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen platit podle nájemní smlouvy (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. června 1999 sp. zn. 25 Cdo 2578/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 53/2000). Jestliže je v daných poměrech výše obvyklého nájemného závislá i na účelu a způsobu užívání, musí soud přihlédnout k tomu, jak ten, kdo se tímto způsobem obohatil, věc skutečně užíval a jaké nájemné by za takové užívání věci byl nucen za normálních okolností platit.

Institut bezdůvodného obohacení směřuje k odčerpání prostředků od osoby, která je získala některou ze skutkových podstat uvedených v ustanovení § 451 a § 454 obč. zák. Výše plnění za užívání cizí věci (pozemku) bez právního důvodu se proto odvozuje od prospěchu, jenž získal obohacený, který je povinen vydat vše (nikoliv více), co sám získal (§ 451 odst.1, § 456 věta první a § 458 odst. 1 obč. zák.).

Za bezdůvodné obohacení tedy není možno považovat jakýkoliv prospěch, jehož by mohl vlastník věci teoreticky dosáhnout, nýbrž pouze ten prospěch, o nějž na jeho úkor obohacený buď zvýšil svůj majetkový stav anebo o nějž se jeho majetkový stav nezmenšil, ač by se tak za běžných okolností stalo.

Na rozdíl od soudu prvního stupně, který vycházel ze znaleckého posudku jím ustanoveného znalce S. D., jenž stanovil obvyklou cenu nájemného za předmětný pozemek ve výši 13.590,- Kč ročně,

odvolací soud své zjištění o výši částky odpovídající obvyklé výši nájemného založil na sdělení města D. B. ze dne 11. 11. 2002, z nějž vyplývá, že podle rozhodnutí rady města činí obvyklá cena za pronájem pozemku k podnikatelským účelům v intravilánu města 350,- Kč/m2/rok. Takové sdělení však není dostatečným podkladem pro zjištění obvyklé výše nájemného a ani pro úvahu soudu podle 136 o. s. ř. Závěr odvolacího soudu o výši bezdůvodného obohacení v částce 175,- Kč/m2/rok je pak odůvodněn též poukazem na to, že žalobce sám pozemek nikdy nevyužíval, že jej koupil jako zastavěný, že do budoucna je jeho využití žalobcem omezeno a že žalovaný pozemek využívá k podnikatelskému účelu. Z těchto okolností však skutkové zjištění o obvyklé výši nájemného v daném místě a čase, které by žalovaný za užívání nemovitosti k danému účelu byl nucen za normálních okolností platit, dovodit nelze, nýbrž bylo třeba zjistit výši nájemného pro podmínky srovnatelné s užíváním předmětné nemovitosti, popř. výši peněžité náhrady určit úvahou podle § 136 o. s. ř., která však musí být podložena zjištěním konkrétních skutečností o výši nájemného v daném místě a čase, na jejichž posouzení lze úvahu soudu podle 136 o. s. ř. založit. Má-li soud pochybnosti o věcné správnosti znaleckého posudku, nemůže jej nahradit vlastním názorem, nýbrž musí znalci uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, popřípadě aby vypracoval nový posudek, nebo musí ustanovit jiného znalce, aby věc znovu posoudil a vyjádřil se i ke správnosti již podaného posudku.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu o výši nároku žalobce spočívá na nesprávném právním posouzení a že vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování [§ 241a odst. 2 písm. b), odst. 3 o. s. ř.].

Nejvyšší soud České republiky proto rozsudek odvolacího soudu ve výroku o věci samé, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci 289.920,- Kč s 8 % úrokem od 2. 8. 2002 do zaplacení, a v závislých výrocích o nákladech řízení ve vztahu mezi účastníky a vůči státu zrušil (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem o. s. ř.) a v tomto rozsahu věc vrátil Krajskému soudu v Ostravě k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.), aniž se pro nadbytečnost zabýval dalšími námitkami uplatněnými v dovolání.

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

Další články:

- Opatrovník
- Společná domácnost
- Mzda (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada za ztrátu na výdělku (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávný úřední postup (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádací podíl v bytovém družstvu (exkluzivně pro předplatitele)
- Ztížení společenského uplatnění
- Zastavení exekuce
- Základní kapitál
- Skladování