

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudců Viktora Kuči a Mgr. Miroslavy Lanžhotské ve věci

žalobce:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████, ██████████
zastoupený advokátkou Mgr. Terezou Smutnou
sídlem Bratranců Veverkových 396, 530 02 Pardubice

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████, ██████████

o 111.294 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 27. 5. 2019 č. j. 108 C 51/2016-406

takto:

Rozsudek okresního soudu se **zrušuje** a věc se **vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Okresní soud rozsudkem uvedeným v záhlaví zastavil řízení v části o zaplacení 34.152,82 Kč s 8,05% ročním úrokem od 26. 10. 2016 do zaplacení (výrok I). Žalobu o zaplacení 77.141,18 Kč s 8,05% úrokem ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení zamítl (výrok II). Žalobci bylo uloženo zaplatit žalovanému náklady řízení 12.615 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III). Žalobce byl povinen zaplatit České republice náklady řízení 28.240 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku na účet Okresního soudu v Trutnově (výrok IV).

Žalobce v řízení tvrdil a prokazoval, že je vlastníkem parcel č. █, █ a █ v katastrálním území █, jejichž část o výměře 18 549 m² užívá žalovaný, jeho strýc, bez právního důvodu, a to tím, že na nich provozuje od měsíce listopadu do konce dubna lyžařský vlek █. Žalovaný platí za toto užívání částku ve výši 5 Kč/1 m², ale žalobce je přesvědčen, že obvyklé nájemné činí 7 Kč/1 m². Žalovaný by měl platit ročně 129.843 Kč, ale zasílá jen 92.745 Kč. Rozdíl v obou plněních činí 37.096 Kč a představuje bezdůvodné obohacení žalovaného za zimní sezónu 2013 - 2014, 2014 - 2015 a 2015 - 2016.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s tím, že mezi účastníky již proběhlo pět sporů a částka, kterou žalobci za užívání pozemků platí, je dostatečná. Namítal, že návštěvnost lyžařského areálu se postupně snižuje, protože klimatické podmínky nejsou vždy ideální a okolní areály v Krkonoších se modernizují. Nebrání se uzavření smlouvy se žalobcem, ale nájemné se musí odvozovat od dosahovaných tržeb a „dané lokality“. Jím provozovaný areál je určen spíše pro malé lyžaře a začátečníky. Navíc pozemky jsou situovány na jih a počet provozních dnů je tím limitován. Pozemky dále leží v téměř nejnížší nadmořské výšce v masivu █. Potvrdil, že platí stále 5 Kč/1 m², a to podle „dohody o narovnání“ ze dne 18. 12. 2014 uzavřené na roky 2009 až 2012.

Okresní soud nejprve částečně zastavil řízení, protože žalobce vzal dne 5. 3. 2019 žalobu o 34.152,82 Kč s příslušenstvím zpět. Po zjištění, že žalobce je vlastníkem tří parcel v katastrálním území [REDAKCE], na nichž žalovaný provozuje lyžařský vlek, a to podle darovací smlouvy ze dne 25. 11. 2009 a že mezi účastníky neexistuje dohoda o výši nájemného pro období od roku 2013 do roku 2016, zjišťoval výši tzv. simulovaného nájemného, kterého by mohl žalobce dosahovat v daném místě a čase. Okresní soud přibral do řízení znalce Ing. Pavla Bartoše z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který stanovil obvyklé nájemné ve znaleckém posudku ze dne 29. 11. 2017 ve výši 3,084 Kč/1 m² pro rok 2016, ve výši 2,888 Kč/1 m² pro rok 2015, ve výši 2,755 Kč/1 m² pro rok 2014 a 2,685 Kč/1 m² pro rok 2013. Jelikož žalobce se znaleckým posudkem nesouhlasil a trval na tom, že výše nájemného by měla být minimálně 7 Kč, vyhověl okresní soud návrhu žalobce a přibral do řízení znalecký ústav PROFITEN a.s., který stanovil obvyklé nájemné pro roky 2013 až 2016 částkou 5,53 Kč, 5,75 Kč, 6,07 Kč a 6,80 Kč/1 m² a rok. Znalecký ústav rovněž provedl výpočet nájemného ve formě tzv. nájemného simulovaného odvozeného od obvyklé ceny pozemků (5 %). Jako srovnatelné vzorky vzal znalecký ústav pozemky lyžařských areálů v Peci pod Sněžkou, Špindlerově Mlýně, Benecku, Strážném a Malé Pláni. Proti závěrům znaleckého ústavu žalovaný namítal, že jako srovnávací materiál jsou použitelné jen pozemky v Malé Pláni a Strážném. Zbývající lokality jsou ve vyšší nadmořské výšce, lépe situované a navštěvuje je více lidí. K tomu znalecký ústav uvedl, že neměl k dispozici více srovnávacího materiálu, a proto použil i pozemky nacházející se v zajímavějších lokalitách a jejich cenu pak modifikoval. Z toho okresní soud dovodil, že bylo-li by ke srovnání více pozemků v jiných lokalitách, znalecký ústav by je použil a výpočet by byl znovu jiný. Z těchto důvodů byly použity i pozemky, které se méně hodily jako vzorky. Soud proto zadal znaleckému ústavu vypracovat doplněk znaleckého posudku, v němž by jako srovnatelný materiál byly použity pozemky jen ve Strážném a Malé Pláni. Jedná se o areály bez umělého zasněžování, které nejsou v atraktivních lokalitách Krkonoš s tím, že nebudou použity pozemky ve známých lokalitách bez koeficientů snižujících jejich cenu. Z doplnku znaleckého posudku pak byla stanovena výše nájemného za uvedené období od 2,75 Kč až po 3,35 Kč/1 m² v roce 2016. K tomu však znalecký ústav uvedl, že cenu obvyklou nelze stanovit na základě porovnání pouze dvou srovnávacích lokalit. Poté okresní soud uzavřel, že bude postupovat podle doplnku posudku vypracovaného znaleckým ústavem, který vzal jako podkladový materiál dva vzorky, avšak bez toho, že by použil koeficienty snižující hodnotu nemovitostí. Vzhledem k tomu, že takto zjištěná cena nájmu je nižší než žalobcem placených 5 Kč/1 m², žalobu zamítl. Položil si otázku, zda je obvyklou cenou cena zjištěná z šesti vzorků, když čtyři z nich musely být pro svou lepší kvalitu ohledně nájmu ponížovány o koeficient, který závisel na uvážení znaleckého ústavu a jehož výši znalec nijak nevysvětlil, nebo cena zjištěná ze dvou vzorků, z nichž jeden byl upravován nepatrně a u druhého byla cena obvyklého nájemného zvýšena výrazněji z důvodu jeho horšího využití v porovnání s posuzovanými pozemky. Okresní soud nesdílel závěr znaleckého ústavu o tom, že pozemky ve Špindlerově Mlýně a Peci pod Sněžnou jsou stejně hodnotné jako pozemky v lyžařském areálu [REDAKCE]. S tím by mohl okresní soud souhlasit, pokud by uvedený závěr byl ověřitelný na základě konkrétních podkladů a nejen na základě prosté úvahy znalce. Je přitom zřejmé, že ceny těchto pozemků jsou diametrálně odlišné od lyžařských terénů například ve Strážném. O nákladech řízení úspěšného žalovaného a o nákladech řízení vynaložených státem rozhodl okresní soud ve smyslu § 142 odst. 1 a § 148 odst. 1 o. s. ř.

Žalobce směřoval odvolání proti všem výrokům rozsudku a namítal, že dne 5. 3. 2019 nevzal ve svém podání žalobu částečně zpět. Vytkl okresnímu soudu, že měl vydat ihned usnesení o částečném zastavení řízení a ne čekat až na rozsudek. V tomto směru bylo rozhodnutí soudu prvního stupně překvapivé. K věci samé pak uvedl, že má právo požadovat bezdůvodné obohacení na žalovaném bez ohledu na to, jak intenzivně žalovaný pozemky využíval. Upozornil, že by mohl žádat plnění za celou výměru pozemků, které vlastní, tj. z 28 708 m² a že již ve věci sp. zn. 130 C 46/2010 vedené Okresním soudem v Trutnově činil nájem 4 Kč/1 m². Výši

nájemného pak neovlivňuje ani tvrzení žalovaného, že jeho zisky nejsou optimální. Žalobce se snažil na řízení dobře připravit a oslovil řadu znalců, kteří stanovili obvyklé nájemné od 7 do 8 Kč/1 m² a posudky byly opatřeny i doložkou podle § 127a o. s. ř. S tím se okresní soud vůbec nevypořádal. Závěry znalce Ing. Bartoše jsou podle žalobce nelogické, protože neměl srovnávací materiál. Revizní znalecký posudek ústavu byl správný, ale jeho doplnění podle dvou srovnávacích lokalit již nikoliv. Tento postup byl porušením rovnosti stran, protože jej vybral okresní soud a žádný z účastníků takový postup nežádal. Okresní soud svým postupem nahradil vlastními úvahami činnost znalce a zatížil tak řízení vadou, která měla vliv na správnost rozhodnutí. Chtěl-li se okresní soud odchýlit od znalce, měl vše řádně odůvodnit. Měl-li soud prvního stupně pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého ústavu, měl mu uložit, aby posudek doplnil, avšak nikoli způsobem, z něhož je předem patrné, jaký bude jeho výsledek. Řešením by bylo rovněž přibrání dalšího revizního znalce. Navrhl, aby krajský soud změnil rozsudek okresního soudu a žalobě vyhověl.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání opět zdůraznil, že jeho tržby klesají. Na tom se má podílet svými aktivitami i žalobce, který nechal v minulosti z pozemků odstranit drenáže. I přesto vyplácí žalobci 5 Kč/1 m². Znalecké posudky, které si nechal žalobce vyhotovit před zahájením řízení, odmítá, protože tito znalci se nevypořádali s tím, že obvyklé nájemné činí 3 - 7 % z ceny pozemků v místě a čase. Taková cena v [redacted] na [redacted] je 40 Kč/1 m². Obvyklé nájemné má v této lokalitě strop na 2,80 Kč. Aby obvyklá výše nájemného činila 7 Kč/1 m², musela by cena 1 m² pozemku činit 140 Kč. V územním plánu jsou louky označeny jako sportoviště a chráněny stavební uzávěrou. Byl spokojen se znaleckým posudkem Ing. Bartoše a s jeho závěry, když znalecký posudek ústavu nepůsobí tak přesvědčivě. Srovnávat Svatý Petr a Bedřichov, příp. Pec pod Sněžkou s [redacted] je nemožné.

Krajský soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou (§ 201 a § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek okresního soudu a řízení, které předcházelo jeho vyhlášení, při veřejném jednání a poté dospěl k závěru, že je důvodné.

Z obsahu podaného odvolání je zřejmé, že žalobce odvolací důvod vymezil s tím, že právní posouzení věci pokládá za nesprávné, protože skutkový stav věci, z něhož okresní soud při rozhodování vycházel, neumožňoval přistoupit k závěru, že žalovaný se na úkor žalobce neobohatil. Právní posouzení věci je činnost soudu, spočívající v podřazení zjištěného skutkového stavu příslušné právní normě, které pak vede k závěru o právech a povinnostech účastníků řízení. Právní posouzení věci je pak nesprávné mimo jiné tehdy, použil-li okresní soud správnou právní normu, ale ze zjištěných skutečností vyvodil nesprávné právní závěry, anebo pokud právní normu aplikoval při absenci skutkového stavu například za situace, kdy skutkový stav byl vnitřně rozporný. Skutkové zjištění, které je pak zcela nebo z podstatné části chybné, nebo je vnitřně rozporné, a proto znemožňuje posoudit správnost přijatého právně kvalifikovaného závěru takto zjištěného „skutku“, jde k tíži správnosti právního posouzení věci. Jsou-li tedy na skutkovém poli pochybnosti, které přímo vyplývají i z odůvodnění písemného vyhotovení napadeného rozsudku soudem prvního stupně, nemůže rozhodnutí okresního soudu obstát, protože tyto nedostatky jdou na vrub věcné správnosti rozhodnutí. Krajský soud dospěl k závěru, že skutkový stav věci, tak jak byl zjištěn okresním soudem, neumožňuje krajskému soudu přistoupit k právnímu závěru o bezdůvodném obohacení. K tomuto závěru dospěl krajský soud z následujících důvodů.

Předpokladem vzniku vztahu z bezdůvodného obohacení je neoprávněné získání majetkového prospěchu na úkor jiného (§ 451 odst. 1 a 2 obč. zák., § 2991 o. z.). Otázka zavinění nehraje pro povinnost vydat bezdůvodné obohacení žádnou roli (odstranění drenáží). Předpoklady vzniku bezdůvodného obohacení prokazuje ten, kdo se jeho vydání domáhá. Z hlediska rozsahu práva na vydání bezdůvodného obohacení je, jaký majetkový prospěch získal obohacený. Splatnost pohledávky bezdůvodného obohacení není stanovena. Dnem splatnosti je den poté, co byl dlužník vyzván k plnění. Bezdůvodné obohacení na úkor vlastníka vzniká i užíváním jeho věci

bez právního důvodu. Neoprávněný uživatel získá majetkový prospěch odpovídající částce obvykle vynakládané v daném místě a čase za užívání věci například formou nájmu. V případě užívání cizí nemovitosti bez platné smlouvy spočívá bezdůvodné obohacení v tom, že se vykonává právo nájmu věci cizí. Co je bezdůvodným obohacením je otázka právní, avšak výše bezdůvodného obohacení je otázka skutková.

Jak již bylo uvedeno, okresní soud měl k dispozici dva znalecké posudky (důkazy znaleckými posudky a vyjádřeními předloženými žalobcem nebyly provedeny) a k tomu dodatek k posudku vypracovaný znaleckým ústavem podle pokynu okresního soudu. Znalecký posudek ve smyslu občanského soudního řádu představuje důkazní prostředek svou povahou nezastupitelný. Znalec je přitom osobou (fyzickou nebo právnickou), která prostřednictvím svých odborných znalostí posuzuje skutečnosti, které byly soudem určeny, a ve znaleckém posudku sděluje subjektivní výsledek tohoto posouzení (rozsudek Nejvyššího soudu z 28. 5. 2002 sp. zn. 33 Odo 325/2001). Ve znaleckém posudku znalec uvede souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel, a výčet otázek, na které měl odpovědět. Činnost soudu pak směřuje k zajištění dostatečných podkladů, na jejichž základě lze ve věci rozhodnout. Skutkový stav soud zjistí po procesu hodnocení jednotlivých důkazů. Povinností soudu je, aby důkazy hodnotil podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny v jejich vzájemné souvislosti, a aby pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125 a § 127 o. s. ř.), který soudce hodnotí jako každý jiný důkaz (§ 132 o. s. ř.), od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem. Soud hodnotí přesvědčivost znaleckého posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy. Hodnocení důkazu znaleckým posudkem tedy spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezů, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z toho vyplývá, že důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí sice jako každý jiný důkaz, ale nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů (náleze Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003 sp. zn. I. ÚS 483/01). Závěry znaleckého posudku přitom nelze bez dalšího přebírat, ale je třeba je i ověřovat jinými důkazy, a to zejména tehdy, jestliže mohou být pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého posudku.

Znalecký posudek Ing. Pavla Bartoše, jakož i znaleckého ústavu PROFI-TEN a.s. splňují výše naznačená kritéria a vysvětlují, jakými úvahami se při stanovení simulovaného nájmu řídily. Jestliže okresní soud dal přednost dodatku ke znaleckému posudku, který byl vyhotoven podle přání a metodiky okresního soudu, před odbornými závěry soudních znalců, tedy způsobu, který je vyložen v odůvodnění napadeného rozsudku, pak nelze uzavřít, než že v tomto směru okresní soud pochybil a že toto jeho pochybení založilo věcnou nesprávnost jeho rozhodnutí. Krajský soud v tomto směru neměl dostatek podkladů k úvaze o případné možnosti změnit odvoláním napadený rozsudek. Krajskému soudu proto nezbylo, než rozsudek okresního soudu zrušit a věc vrátit okresnímu soudu k dalšímu řízení, a to v celém rozsahu (§ 219a odst. 1, § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).

Krajský soud zrušil rozsudek i ve výroku pod bodem I, protože jednostranný procesní úkon žalobce ze dne 5. 3. 2019, kterým měl vzít částečně žalobu o 34.152,82 Kč s příslušenstvím zpět (§ 96 o. s. ř.), zanechává pochybnosti o svém obsahu a smyslu. Občanský soudní řád sice nemá speciální ustanovení o obsahových náležitostech písemného zpětvzetí návrhu, ale projev žalobce v tomto směru nebyl zcela určitý. Navíc občanský soudní řád vyžaduje, aby soud vyzval žalovaného a zjistil jeho stanovisko ke zpětvzetí návrhu. Tímto způsobem si okresní soud nepočínal a žalovaného k zaujetí stanoviska nevyzval. I z tohoto důvodu nemohlo být řízení částečně zastaveno.

Okresní soud v dalším řízení provede i důkazy navržené žalobcem v samotné žalobě, protože mohly mít význam v hodnocení skutkového stavu věci. Žalobce navrhl důkazy, které byly

způsobilé zvýšit kvalitu skutkového stavu, ale okresní soud je neprovedl a ani nesdělil, z jakého důvodu. Vše znovu zhodnotí, a to komplexně bez vlastní kreativity při práci se skutkovým stavem a znovu rozhodne, zda se žalovaný na úkor žalobce neobohatí.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání ani dovolání přípustné.

Hradec Králové 24. října 2019

JUDr. Pavel Moravec v. r.
předseda senátu