

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Moravce a soudkyně JUDr. Miluše Krejzlíkové a Mgr. Miroslavy Lanžhotské ve věci

žalobce: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupený advokátkou Mgr. Terezou Smutnou
sídlem Bratranců Veverkových 396, 530 02 Pardubice

proti
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]

bytem [redacted], [redacted]

o zaplacení 111 294 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 3. 8. 2020 č. j. 108 C 51/2016-533

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se v části výroku I, již byla zamítnuta žaloba o zaplacení 34 152,82 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení, **zrušuje** a řízení se v tomto rozsahu **zastavuje**.
- II. Rozsudek okresního soudu se v části výroku I, již byla zamítnuta žaloba o zaplacení 77 141,18 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení, a ve výrocích II a III, **zrušuje** a věc se okresnímu soudu v tomto rozsahu **vrací** k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Napadeným rozsudkem okresní soud zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení 111 294 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení (výrok I). Žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok II). Žalobci uložil povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Trutnově státem zálohované náklady řízení ve výši 31 040 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III).

Žalobce se žalobou podanou u Okresního soudu v Trutnově dne 27. 10. 2016 domáhal na žalovaném zaplacení 111 294 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % od 26. 10. 2016 do zaplacení. Tvrdil, že je vlastníkem pozemků p. č. [redacted] (trvalý travní porost), p. č. [redacted] (trvalý travní porost) a p. č. [redacted] (ostatní plocha) v obci [redacted], katastrálním území [redacted] zapsaných na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště [redacted]. Část pozemků o výměře 18549 m² užívá bez právního důvodu žalovaný tím, že na nich provozuje od měsíce listopadu do konce dubna lyžařské vleky [redacted] a [redacted]. Žalovaný odmítá uzavřít se žalobcem nájemní smlouvu a pozemky užívá bez právního důvodu, čímž mu vzniká bezdůvodné obohacení. Žalovaný mu platí náhradu za užívání pozemků ve výši 5 Kč za m² za rok, to znamená 92 745 Kč (resp. 18549 m² x 5 Kč). Nájemnému odpovídajícímu v daném místě a čase však odpovídá částka 7 Kč za m² za rok, tzn. žalovaný by

mu měl platit za rok 129 843 Kč (resp. 18549 m² x 7 Kč). Náhrada za užívání pozemků ve výši 5 Kč za m² je nižší než obvyklé nájemné v daném čase a místě. Vzhledem k tomu, že žalovaný mu hradí náhradu za užívání pozemků ve výši 92 745 Kč namísto 129 843 Kč, domáhá se na něm zaplacení rozdílu mezi těmito částkami ve výši 37 098 Kč za rok (lyžařskou sezónu), tzn. za lyžařské sezóny 2013/2014, 2014/2015 a 2015/2016 mu vzniklo bezdůvodné obohacení ve výši 111 294 Kč (resp. 37 098 Kč x 3).

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Dle jeho názoru je částka, kterou žalobci za užívání pozemků platí, dostatečná. Namítal, že návštěvnost lyžařského areálu se postupně snižuje. Poukazoval na to, že klimatické podmínky nejsou vždy ideální a došlo k zásadnímu snížení konkurenceschopnosti jím provozovaného areálu, kdy právní předchůdkyně žalobce a žalobce mu bránili v jakémkoliv rozvoji a modernizaci areálu.

Okresní soud vyšel ze zjištění, že žalobce je vylučným vlastníkem pozemků p. č. ■, p. č. ■ a p. č. ■ v obci ■, katastrálním území ■. Po části uvedených pozemků procházejí lyžařské vleky ■ a ■, jejichž vlastníkem je žalovaný. Pro rozhodné období sezón 2013/2014, 2014/2015 a 2015/2016 nebyla mezi účastníky uzavřena žádná nájemní smlouva. Žalovaný tedy užívá pozemky bez právního důvodu. Mezi právní předchůdkyní žalobce a žalovaným probíhají od roku 1999 soudní řízení, v nichž je řešena otázka úhrad za užívání uvedených pozemků. Využití pozemků k provozu lyžařského areálu bylo předmětem dokazování v řízení vedeném u okresního soudu pod sp. zn. 130 C 46/2010 a cena za m² byla určena částkou 4 Kč. Dne 18. 12. 2014 uzavřeli účastníci dohodu o narovnání, v níž se mimo jiné dohodli na obvyklém nájemném za roky 2009 – 2012 ve výši 5 Kč za m². Uvedl, že ve věci již rozhodl rozsudkem ze dne 27. 5. 2019 č. j. 108 C 51/2016-106, jímž žalobu zamítl, přičemž vycházel z doplňku znaleckého posudku ústavu PROFITEN a. s., dle něhož výše obvyklého nájemného v letech 2013 až 2016 činila méně než 5 Kč za m² za rok. Rozsudek okresního soudu však byl zrušen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 10. 2019 č. j. 25 Co 201/2019-449. Odvolací soud tehdy uzavřel, že znalecké posudky vypracované v řízení, tzn. jak znalecký posudek Ing. Pavla Bartoše, tak i znalecký posudek znaleckého ústavu PROFITEN a. s., splňují kritéria pro znalecké posudky a vysvětlují, jakými úvahami se při stanovení simulovaného nájmu řídily. Jestliže okresní soud dal přednost dodatku ke znaleckému posudku vyhotovenému podle metodiky okresního soudu před odbornými závěry soudních znalců, tak pochybil a toto pochybení založilo věcnou nesprávnost jeho rozhodnutí. Okresní soud poté v souladu s pokyny odvolacího soudu provedl důkaz všemi vyjádřeními i znaleckými posudky předloženými žalobcem (tzn. znaleckým vyjádřením ■, vyjádřením ■, znaleckými posudky znalců Tomáše Borůvky, ■ a Ing. Daniela Jakwertha). K jejich odborné úrovni si vyžádal stanovisko znalce Ing. Pavla Bartoše a znaleckého ústavu PROFITEN a. s. a vzhledem k připomínkám znalce Ing. Pavla Bartoše a znaleckého ústavu PROFITEN a. s. k jednotlivým vyjádřením i znaleckým posudkům dospěl k závěru, že jedinými validními důkazy, z nichž lze vycházet, je znalecký posudek Ing. Pavla Bartoše a posudek znaleckého ústavu PROFITEN a. s. Zaujal názor, že je tedy na soudu, aby rozhodl, zda se přikloní ke znaleckému posudku znalce Ing. Pavla Bartoše (který stanovil výši obvyklého nájemného v roce 2013 částkou 2,685 Kč za m² za rok, v roce 2014 částkou 2,755 Kč za m² za rok, v roce 2015 částkou 2,888 Kč za m² za rok a v roce 2016 částkou 3,084 Kč za m² za rok) nebo znaleckému posudku PROFITEN a. s., který stanovil výši obvyklého nájemného v roce 2013 částkou 5,53 Kč za m² za rok, v roce 2014 částkou 5,75 Kč za m² za rok, v roce 2015 částkou 6,07 Kč za m² za rok a v roce 2016 částkou 6,80 Kč za m² za rok. Konstatoval, že oba znalecké posudky splňují požadavky kladené na znalecké posudky, oba znalci při svém výslechu logicky zdůvodnili své postupy, úvahy a závěry. Oba znalecké posudky se shodují též v tom, že tzv. simulované nájemné (nájemné vypočtené z tržní ceny obdobných pozemků) činí 5 % z ceny pozemků a právě „cena pozemků“, v níž se posudky diametrálně rozcházejí (dle znaleckého ústavu 136 Kč za m² a dle znalce Ing. Pavla Bartoše 70 Kč za m²) byla podstatná pro celkový výsledek. Okresní soud uzavřel, že oba znalecké posudky splňují požadavky kladené na znalecké

Shodu s prvopisem potvrzuje ■.

posudky obdobného typu, nicméně závěry znaleckého posudku Ing. Pavla Bartoše jsou pro soud přesvědčivější. Znalec Ing. Pavel Bartoš totiž stanovil cenu stejnou metodikou jako znalecký ústav PROFI-TEN a. s. – tzv. simulované nájemné, nicméně stěžejní tržní hodnotu předmětných pozemků (z níž se stanovuje obvyklé nájemné) stanovil částkou 70 Kč za m² pro soud lépe vysvětlitelnou úvahou uvedenou na straně 8 znaleckého posudku. Znalec uvedl, že cena předmětných pozemků by neměla přesáhnout prodejní cenu pozemků v centru Harrachova (81,17 Kč za m²) a zdůraznil, že je nutné odlišovat pozemky, které nejsou určeny k zastavění, a pozemky stavební. Jako další vhodný srovnávací materiál bez nutnosti korekce považoval nabídku k prodeji pozemků v Horních Albeřicích, které jsou nabízeny za účelem užívání ke sjezdovému lyžování, a jejichž cena v přepočtu činí 71,10 Kč za m². Okresní soud tedy za přesvědčivější přijal znalecký posudek znalce Ing. Pavla Bartoše, který stanovil obvyklou cenu pozemků z nižšího počtu vzorků, ale bez nutnosti výrazné korekce prostřednictvím koeficientů, pro jejichž použití neexistují přesně daná pravidla (na rozdíl od znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s., který vycházel z více vzorků, které však více či méně modifikoval a následně je zprůměroval). Uzavřel, že žalovaný v rozhodném období hradil žalobci částky převyšující částky zjištěné Ing. Pavlem Bartošem, a proto na jeho straně nedošlo ke vzniku bezdůvodného obohacení. Okresní soud též uvedl, že spory, které řeší od roku 1999, jsou vyvolány změnami vlastníků po smrti původního vlastníka nemovitostí a i to je okolnost, kterou nelze pominout. Žalovaný bezpochyby musí hradit žalobci adekvátní náhradu za provoz sjezdovky a vleku, které provozuje, nicméně při stanovení adekvátní náhrady se nelze řídit pouze a jen vidinou ekonomického zisku v podobě tržního nájmu (který má žalovaný v uplynulých sezónách minimální), ale i historií dané lokality a odkazem společného předka účastníků [REDACTED] staršího.

Proti rozsudku okresního soudu podal žalobce odvolání. Vytýkal okresnímu soudu nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení. Namítal, že okresní soud dospěl na základě svého vlastního uvážení (dle žalobce nepřezkoumatelným způsobem a nesprávně) k tomu, že závěry znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. nejsou dostatečně relevantní a upřednostnil znalecký posudek znalce Ing. Pavla Bartoše, který považuje za „přesvědčivější“. V důsledku přijetí závěrů znalce Ing. Pavla Bartoše o nájemném ve výši 2,685 Kč až 3,084 Kč za m² za rok žalobu zamítl. Závěry okresního soudu jsou však v logickém rozporu se závěry Okresního soudu v Trutnově, který rozhodoval o shodném nároku rozsudkem č. j. 130 C 46/2010-269, ve kterém bylo určeno pro rok 2008 nájemné 4 Kč za m² za rok a rozsudkem č. j. 9 C 216/99-60, ve kterém bylo již pro rok 1999 určeno nájemné 2,40 Kč za m² za rok, dále jsou v rozporu s obecně známými skutečnostmi o tom, že dochází v posledních letech k inflaci a k nárůstu cen nemovitých věcí a s tím souvisejícím nárůstem cen nájemného dle HB indexu, s dohodou o narovnání uzavřenou účastníky pro období 2009 – 2012, ve které byla sjednána úplata 5 Kč za m² za rok, i se závěry odborníků ze znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. a dalšími znaleckými posudky. Poukázal na jím předložené znalecké posudky Ing. Daniela Jakwertha (který určil obvyklé nájemné pro roky 2013 až 2015 ve výši 7 Kč za m² za rok až 7,13 Kč za m² za rok) a Ing. Jaroslava Gregora (který určil obvyklé nájemné pro rok 2016 na 8 Kč za m² za rok). Namítal, že důvody, které vedly okresní soud k rozhodnutí o tom, který znalecký posudek (zda znalecký posudek Ing. Pavla Bartoše či znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s.) je vhodnější, nespočívaly ve zhodnocení toho, který posudek je lépe odůvodněn a jeho závěry nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění posudku odpovídá pravidlům logického myšlení (tedy skutečností objektivních), nýbrž se jednalo o důvody subjektivní povahy záležející v tom, že určité ocenění výše obvyklého nájemného se soudu zdálo „správnější“. Pro soud srozumitelnější úvahy znalce Ing. Pavla Bartoše však nemohou vyloučit použití znaleckého posudku znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s., který je co do zpracování preciznější. Znalecký ústav k problematice nárůstu nájemného uzavřel, že obvyklé nájemné se každý rok zvýší minimálně o roční inflaci a není tedy možné, aby došlo k poklesu cen nájemného proti tomu dříve určenému. Uvedl, že přesto, že znalecký ústav PROFI-TEN a. s. dospěl k závěrům o trochu nižším nájemném, než žalobce

očekával, považuje jej za náležitě zpracovaný, řádně odůvodněný a profesionální. I přes podrobně zpracovaný posudek znaleckého ústavu a následný výslech znalkyně Ing. Kybekové se však okresní soud přiklonil k závěrům znaleckého posudku Ing. Pavla Bartoše s tím, že znalecký ústav měl porovnávat převážně pozemky nesrovnatelné (to žalobce sporuje, neboť jak již bylo několikrát zmíněno, znalecký ústav vyhledal celkem 28 kupních smluv a z nich poté vybral 6 nejvhodnějších) a že žádná z přepočítaných cen nedosahovala určité množiny, která by oscilovala kolem konkrétní ceny, jež by bylo možné označit za cenu obvyklou. Z tohoto důvodu byl znalecký ústav nucen přistoupit k úpravě vzorků koeficienty dle jejich faktického charakteru. Žalobce nesouhlasí s názorem okresního soudu, který označil 28 vzorků (resp. 6 vybraných vzorků) za nesrovnatelné, když soud není znalcem ani realitním makléřem. Navíc vybrané vzorky byly ještě upraveny koeficienty tak, aby se jejich atraktivita co nejvíce přiblížila předmětné sjezdovce. Soud pochybil, když dva vzorky vybrané znalcem Ing. Pavlem Bartošem označil za srovnatelné na základě svého subjektivního pocitu bez odborných znalostí či s oporou obsahu spisu. Okresní soud se tedy v napadeném rozhodnutí sám postavil do role soudního znalce, tedy odborníka na posouzení obvyklé ceny předmětných pozemků. Upřednostněním jednoho ze dvou znaleckých posudků a hodnocením nesprávnosti postupu a kritiky znaleckého ústavu postupoval v rozporu s judikaturou Nejvyššího i Ústavního soudu, dle nichž soud nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce. Je přesvědčen, že okresní soud překročil svoji pravomoc, neboť způsoby objasňování skutečností, k jejichž posouzení je třeba odborných znalostí, nemůže nahradit vlastní úvaha soudce, a to ani v případě, že by takové odborné znalosti sám výjimečně měl. Poukázal též na to, že pojetí institutu bezdůvodného obohacení okresním soudem nepovažuje za správné. Bezdůvodné obohacení není sankčním prostředkem, kterým by měl být žalovaný za své obohacení bez právního důvodu trestán. Výše obvyklého nájemného (a na ni navazující výše bezdůvodného obohacení) je objektivní veličinou, jež má být zjištěna odborníkem, a jelikož se nejedná o sankční prostředek, nemá na výši obvyklého nájemného vliv (jak tvrdí okresní soud), že pomyslný nájemce a pronajímatel mají společného předka. Žalobci nelze upřít to, co mu po právu náleží, bez ohledu na jejich rodinné vazby. Navrhl, aby byl rozsudek okresního soudu změněn a žalobě bylo zcela vyhověno.

Žalovaný ve svém vyjádření k odvolání žalobce navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu jako věcně správného.

Přípisem ze dne 1. 12. 2020, doručeným odvolacímu soudu téhož dne, vzal žalobce žalobu částečně zpět, a to co do částky 34 152,82 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení. Uvedl, že chce uplatňovat dále nárok na bezdůvodné obohacení ve výši dle zjištění znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. jako kompromis mezi částkou vyčíslenou dle znaleckých posudků vypracovaných před podáním žaloby a závěry znalce Ing. Pavla Bartoše. Dle posudku znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. by mu měl žalovaný doplatit za roky 2013 – 2016 částku 77 141,18 Kč. Vzhledem k tomu, že uplatnil nárok ve výši 111 294 Kč, vzal žalobu o 34 152,82 Kč (to znamená 111 294 Kč – 77 141,18 Kč) částečně zpět.

Žalovaný s částečným zpětvzetím žaloby ze strany žalobce ve výši 34 152,82 Kč s příslušenstvím souhlasil (viz přípis žalovaného ze dne 28. 12. 2020, doručený odvolacímu soudu dne 30. 12. 2020).

Dle § 222a odst. 1 o. s. ř. vezme-li žalobce (navrhovatel) za odvolacího řízení zpět návrh na zahájení řízení, odvolací soud zcela, popř. v rozsahu zpětvzetí návrhu zruší rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení zastaví; to neplatí, bylo-li odvolání podáno opožděně nebo někým, kdo k odvolání nebyl oprávněn, anebo proti rozhodnutí, proti němuž není přípustné. Dle odst. 2 citovaného ustanovení jestliže ostatní účastníci se zpětvzetím návrhu z vážných důvodů nesouhlasí, odvolací soud rozhodne, že zpětvzetí návrhu není účinné; v takovém případě po právní moci usnesení pokračuje v odvolacím řízení.

Žalobce vzal v odvolacím řízení žalobu částečně co do 34 152,82 Kč s příslušenstvím zpět a žalovaný se zpětvzetím žaloby souhlasil. Odvolací soud tedy ve smyslu § 222a o. s. ř. rozsudek

okresního soudu v části výroku I, jíž byla zamítnuta žaloba o zaplacení 34 152,82 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení, zrušil a řízení v tomto rozsahu zastavil.

Odvolací soud poté přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu i řízení jemu předcházející a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

Předpokladem vzniku vztahu z bezdůvodného obohacení je neoprávněné získání majetkového prospěchu na úkor jiného (§ 451 odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Sb. a § 2991 zákona č. 89/2012 Sb.). 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 obdobné věci např. formou nájmu.

Znalecký posudek (§ 125, § 127 o. s. ř.) je jedním z důkazních prostředků, který soudce hodnotí jako každý jiný důkaz (§ 132 o. s. ř.). Odborné závěry ve znaleckém posudku obsažené však 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 nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž bylo třeba se vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z toho vyplývá, že důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí sice jako každý jiný důkaz, nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1810/2009 ze dne 21. 10. 2009). Závěry znaleckého posudku přitom nelze bez dalšího přebírat, ale je třeba je ověřovat i s jinými důkazy, a to zejména tehdy, jestliže mohou být pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého posudku.

Nejen při hodnocení znaleckého posudku jako důkazu, ale též při pokusu o odstranění rozporu mezi dvěma znaleckými posudky, jež je též součástí hodnocení důkazů, není soud sám oprávněn posuzovat skutečnosti, k nimž je třeba odborných znalostí, a nemůže tedy přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znaleckých posudků. Přezkoumání závěrů znaleckého posudku ve smyslu ustanovení § 127 o. s. ř. dalším posudkem jiného znalce, vědeckého ústavu nebo jiné instituce (tzv. revizní znalecké zkoumání) je namístě tehdy, jestliže soud má k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce a pro tyto rozpory, které se nepodařilo v řízení odstranit, nemohou být tyto znalecké posudky podkladem pro rozhodnutí (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 2197/2016 ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 25 Cdo 583/2001 ze dne 25. 4. 2002).

Okresní soud uzavřel, že jedinými validními důkazy, z nichž lze v dané věci vycházet, jsou znalecké posudky znalce Ing. Pavla Bartoše a znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. Dle znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Bartoše č. 1151-43/2017 ze dne 29. 11. 2017 obvyklé nájemné z pozemků p. č. ■■■, p. č. ■■■ a p. č. ■■■ v obci ■■■ a katastrálním území ■■■ činí 2,685 Kč za m² pro rok 2013, 2,755 Kč za m² pro rok 2014, 2,888 Kč za m² pro rok 2015 a 3,084 Kč za m² pro rok 2016. Naproti tomu dle znaleckého posudku znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. č. 2400/2019 ze dne 28. 1. 2019 činí cena obvyklého nájemného v Kč za m² za rok ve shodných letech ohledně shodných pozemků 5,53 Kč za m² pro rok 2013, 5,75 Kč za m² pro rok 2014, 6,07 Kč za m² pro rok 2015 a 6,80 Kč za m² pro rok 2016. Oba znalecké posudky se shodují v tom, že tzv. simulované nájemné (nájemné vypočtené z tržní ceny obdobných pozemků) činí 5 % z ceny pozemků, avšak právě cena pozemků činí dle znaleckého posudku znaleckého ústavu 136 Kč za m² a dle znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Bartoše 70 Kč za m². Žalobce po částečném zpětvzetí žaloby požaduje přiznat bezdůvodné obohacení ve výši 77 141,18 Kč, přičemž při určení výše bezdůvodného obohacení vychází ze závěrů znaleckého posudku znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. Žalovaný se naopak ztotožňuje se závěry znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Bartoše. Okresní soud konstatoval, že oba znalecké posudky splňují požadavky kladené na znalecké posudky, oba znalci při svém výslechu

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■.

logicky zdůvodnili své postupy, úvahy a závěry. Zaujal názor, že v takovém případě je na soudu, aby rozhodl, ke kterému znaleckému posudku se přikloní. Uzavřel, že pro soud je přesvědčivější znalecký posudek znalce Ing. Pavla Bartoše.

Závěr okresního soudu, že je na soudu, ke kterému znaleckému posudku se přikloní, odvolací soud nesdílí. Soud totiž nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce. Má-li v tomto směru pochybnosti, nemůže názor znalce nahradit vlastním názorem, ale má požádat znalce o vysvětlení, popř. doplnění znaleckého posudku, event. nechat znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem. Za situace, kdy má soud k dispozici dva znalecké posudky s diametrálně odlišnými závěry, není oprávněn sám dle svého vlastního uvážení vybrat si znalecký posudek, z jehož závěrů bude při rozhodování vycházet. Je oprávněn zabývat se tím, zda posudek je náležitě odůvodněn, zda má podklad v obsahu nálezu, zda znalec vyčerpal úkol, který mu byl zadán (tj. úplnost posudku ve vztahu k zadání), zda znalec přihlédl ke skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat a zda jsou závěry posudku podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s výsledky ostatních provedených důkazů. V řízení vypracovaný znalecký posudek znalce Ing. Pavla Bartoše i znalecký posudek znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. splňují uvedená kritéria a vysvětlují, jakými úvahami se při stanovení simulovaného nájemného řídily. Znalecký posudek PROFI-TEN a. s. č. [REDAKCE] ze dne 28. 1. 2019 není dle zadání okresního soudu (ostatně ani dle obsahu znaleckého posudku) revizním znaleckým posudkem. Za této situace, kdy měl okresní soud k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce (a tyto rozpory se nepodařilo v řízení odstranit výsledkem znalců), měl rozhodnout o přezkoumání těchto posudků dalším znalcem, příp. znaleckým ústavem. Okresní soud tedy měl ustanovit jiného znalce a zadat mu vypracování revizního znaleckého posudku, jímž by přezkoumal znalecký posudek znalce Ing. Pavla Bartoše i znalecký posudek znaleckého ústavu PROFI-TEN a. s. a sdělil, zda jimi zvolené metody jsou správné a zda se lze ztotožnit se závěry toho kterého znaleckého posudku, a pokud by neshledal žádný znalecký posudek správným, měla by mu být uložena povinnost stanovit obvyklou cenu nájemného za užívání pozemků p. č. [REDAKCE], p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] v obci [REDAKCE], katastrálním území [REDAKCE] za roky 2013 až 2016. Jestliže tak okresní soud neučinil a nahradil revizní znalecký posudek vlastní úvahou, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Kromě toho zaujal nesprávný názor, že na výši obvyklého nájemného by měla mít vliv skutečnost, že účastníci mají společného předka.

Odvolací soud tedy rozsudek okresního soudu v části výroku I, již byla zamítnuta žaloba o zaplacení 77 141,18 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 26. 10. 2016 do zaplacení a ve výrocích II a III ve smyslu § 219a odst. 1 písm. a) a odst. 2 o. s. ř. a § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

V dalším řízení okresní soud zadá vypracování revizního znaleckého posudku tak, jak je výše uvedeno. Poté opět posoudí, zda na straně žalovaného vzniklo bezdůvodné obohacení užíváním pozemků ve vlastnictví žalobce v letech 2013 až 2016, event. v jaké výši. Poté okresní soud ve věci znovu rozhodne (bez vlastní kreativity ohledně skutkového stavu). V novém rozhodnutí o věci rozhodne okresní soud znovu i o nákladech řízení, včetně tohoto odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Hradec Králové 20. ledna 2021

JUDr. Pavel Moravec v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].