



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Zory Musilové a soudkyň JUDr. Kláry Bernardové a JUDr. Heleny Karetové v právní věci žalobce: **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**, IČ: 69797111, sídlem Praha 2, Rašínovo nábřeží 42, adresa pro doručování: Územní pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové, proti žalovanému : **PHL – Sklář s.r.o.**, IČ: 28162846, sídlem Praha 4, Na Pankráci 1062/58, zast. JUDr. Michalem Žižlavským, advokátem se sídlem kanceláře v Praze 1, Žitná 1, pro zaplacení 469.164,-Kč s přísl., o odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 22.1.2009 č.j. 12 C 73/2007-190, po částečném zrušení předchozího rozhodnutí odvolacího soudu rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.května 2010 č.j. 28 Cdo 4930/2009-284,

t a k t o :

I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku (II.) o zamítnutí žaloby v částce 469.164,-Kč **m ě n í** tak, že žalovaná je povinen zaplatit žalobci částku 469.164,-Kč spolu s úroky z prodlení ve výši 9,5% od 1.4.2007 do 30.6.2007, 9,75% od 1.7.2007 do 31.12.2007, 10,5% od 1.1.2008 do 30.6.2008, 10,75% od 1.7.2008 do 31.12.2008, 9,25% od 1.1.2009 do 25.6.2009 a od 26.6.2009 do zaplacení ve výši repo sazby stanovené ČNB platné pro první den kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.

II. Žalovaný je povinen nahradit náklady řízení státu ve výši 4.897,-Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet Městského soudu v Praze.

O d ů v o d n ě n í

Rozsudkem ze dne 22.1.2009 soud I. stupně žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci 170.000,-Kč s úroky z prodlení ve výši 9,5% od 1.4.2007 do 30.6.2007, 9,75% od 1.7.2007 do 31.12.2007, 10,5% od 1.1.2008 do 30.6.2008, 10,75% od 1.7.2008 do 31.12.2008, 9,25% od 1.1.2009 do 22.1.2009 a od 23.1.2009 do zaplacení ve výši repo sazby stanovené ČNB platné pro první den kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku. Zamítl žalobu s požadavkem uložení povinnosti žalovanému zaplatit žalobci 2,776.872,-Kč s příslušenstvím. Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 103.295,80 Kč k rukám JUDr. Michala Žižlavského, advokáta, do 3 dnů od právní moci rozsudku. Žalovanému uložil povinnost zaplatit České republice na nákladech znalečného 375,-Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku na účet soudu I. stupně. Rozhodl tak o žalobě, již se žalobce domáhal zaplacení celkové částky 2,946.872,-Kč s z titulu bezdůvodného obohacení vznikajícího žalovanému tím, že bez právního důvodu užívá pozemky ve vlastnictví žalobce. Žalovaný ve své obraně tvrdil, že pozemky neužívá bez právního důvodu, když je užívá na základě bezplatné výpůjčky a dále, že neužívá pozemky v rozsahu žalobcem tvrzeném.

K odvolání obou účastníků odvolací soud rozsudkem ze dne 25.6.2009 č.j. 55 Co 119/2009-247 napadený rozsudek potvrdil ve výroku, kterým bylo žalobě vyhověno, změnil ve výroku o zamítnutí žaloby tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 469.164,-Kč spolu s úroky z prodlení ve výši 9,5% od 1.4.2007 do 30.6.2007, 9,75% od 1.7.2007 do 31.12.2007, 10,5% od 1.1.2008 do 30.6.2008, 10,75% od 1.7.2008 do 31.12.2008, 9,25% od 1.1.2009 do 25.6.2009 a od 26.6.2009 do zaplacení ve výši repo sazby stanovené ČNB platné pro první den kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení žalovaného, zvýšené o sedm procentních bodů, vše do 3 dnů od právní moci rozsudku., ve zbývající částce 1.756,-Kč s příslušenstvím a ve výrocích o nákladech řízení rozsudek zrušil a v tomto rozsahu se věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

K dovolání žalovaného Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 12.5.2010 č.j. 28 Cdo 4930/2009-284 zrušil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25.6.2009 č.j. 55 Co 119/2009-247 pokud jím byl změněn výrok rozsudku soudu I. stupně a věc vrátil v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení, jinak dovolání odmítl. Vytkl odvolacímu soudu, že při svém rozhodování pominul znalecký posudek v řízení před soudem I. stupně vypracovaný a že nebyl oprávněn přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce. V této souvislosti však uvedl, že v případě pochybností o věcné správnosti znaleckého posudku se v daném případě jeví jako vhodný postup doplnění znaleckého posudku, resp. odstranění jeho nedostatků či vypracování revizního znaleckého posudku.

Odvolací soud tedy znovu projednal odvolání žalobce a ve smyslu výtek obsažených ve zrušujícím výroku rozsudku Nejvyššího soudu doplnil dokazování revizním znaleckým posudkem, jehož provedením pověřil ústav. Z tohoto znaleckého posudku vypracovaného Českou znaleckou, a.s. zjistil ohledně znaleckého posudku vypracovaného v řízení znalcem

ing. Jaroslavem Novotným, jehož správnost přezkoumával, že znalcem použitá míra kapitalizace vycházející z úrokové statistiky u vkladů nad 3 měsíce je pro daný účel zcela nevhodná, a to proto, že investice do nemovitostí je obecně považována za investici dlouhodobou, tj. je předpokládáno uložení finančních prostředků na delší časové období. Tomu je třeba přizpůsobit i volbu úrokové míry, přičemž se za základní sazbu, resp. výchozí hodnotu považují sazby v podstatě bezrizikové investice do státních dluhopisů s delší dobou splatnosti. K této výchozí hodnotě (bezrizikové úrokové míře) jsou dále připojeny další procentní body zohledňující další faktory (inflace, rizikové přírážky, hledisko požadavku na vyšší zhodnocení než základní) ovlivňující investici do takové nemovitosti. V případě revizního znaleckého posudku byl připočten pouze jeden procentní bod, neboť taková investice je považována za relativně bezpečnou. S ohledem na daný pozemek zastavěný cizí stavbou, který jako předmět prodeje je reálně komoditou neprodejnou, je třeba stanovit takovou výchozí hodnotu užívaného majetku, kterou má předmět užívání pro uživatele tohoto pozemku, a ta v podstatě odpovídá ceně, kterou by musel takový vlastník stavby vynaložit na koupi takového pozemku v daném místě a čase, na kterém by mohl svoji stavbu následně umístit. Z toho vyplývá, že taková cena je jedinečně obvyklou, tržní hodnotou majetku, v daném případě pozemku, stanovenou v daném místě a čase, resp. v určeném časovém období. Použití redukčního koeficientu znalcem Novotným pro zohlednění obtížné reálné prodejnosti tohoto pozemku třetím osobám ve výši 0,50 je pro daný účel znaleckého posudku, kterým je stanovení obvyklé hodnoty nájemného, ceny nájmu, za užívání tohoto pozemku, zcela iracionální a neoprávněné. Revizním znaleckým posudkem za posuzované období byla stanovena hodnota nájemného dvěma způsoby, a to metodou přímého cenového porovnání v částce 856.740 Kč a metodou stanovení nájemného z ceny pozemku v částce 654.000 Kč, přičemž znalec se přiklonil k hodnotě stanovené ceny nájemného z ceny pozemku, neboť lépe reaguje na konkrétní podmínky v daném místě a čase a je metodou, která je pro svoji univerzálnost pro takové účely obvykle užívána.

Žalovaný předložil k důkazu listinu označenou jako znalecký posudek č. 2728/2011 zhotovitele YBN CONSULT - Znalecký ústav, s.r.o., ze dne 14.4.2011, jehož úkolem bylo přezkoumání znaleckých posudků z hlediska metodiky oceňování na žádost zástupce žalovaného a z něhož bylo zjištěno, že podle závěru zpracovatele způsob a možnost stanovení ceny obvyklé a obdobné služby (pronájmu) umožňuje pouze porovnávací metoda, kterou v daném případě není možno aplikovat, protože v dané lokalitě žádný trh s obdobnými nemovitostmi neexistuje, a způsob porovnání provedený v posudku České znalecké je ukázkovým příkladem, jak aplikace porovnávací metody vypadat nemá. Obvyklá cena pozemku zastavěného stavbou jiného vlastníka není stejná jako u nezastavěného pozemku. Společnost Česká znalecká metodicky pochybila při výpočtu hodnoty pozemku, který byl podřízen chaotickému sběru informací mimo posuzovanou lokalitu ve stylu „ať každý něco pošle, stejně to bude upraveno nikde nezdůvodněnými koeficienty“. Správné je východisko znalce ing. Jaroslava Novotného, který dovozuje, že tato cena stejná není a zohledňuje rozdílnost situace redukčním koeficientem. Jeho přístup je správný, vychází z dlouholeté praxe na trhu nemovitostí. Podle zkušeností zpracovatelů se korekce hodnoty pozemku může pohybovat v cenovém koridoru mezi 30 a 70 %. Česká komora odhadců majetku Praha se vyjádřila, že znalecký posudek vypracovaný YBN CONSULT – Znalecký ústav, s.r.o., se sídlem v Praze zcela vyčerpávajícím způsobem a srozumitelně prezentuje způsob a metodiku oceňování zastavěného pozemku stavbou jiného vlastníka a jsou v něm obsaženy všechny skutečnosti, které charakterizují rozdílnou hodnotu pozemku zastavěného stavbou jiného vlastníka a pozemku volného. Dále žalovaný namítl, že znalecký posudek zpracovala osoba, která nebyla k tomu oprávněna, neboť ustanovený znalec Česká znalecká, a.s., nemohl přenést zpracování znaleckého posudku na základě mandátní smlouvy na jinou osobu, která je s ním v obchodním vztahu, zpracovatel P. M. není a nikdy nebyl znalcem, Ing. Jaroslav Novotný má

vysokoškolské vzdělání, zatímco P. M. pouze středoškolské a Ing. Jaroslav Novotný má rozsáhlou realitní praxi, P. M. nedisponoval reálnými informacemi z realitního trhu. P. M. se vyjádřil, že se pozemky zastavěné stavbou jiného vlastníka běžně obchodují na volném trhu nemovitostí, což je zjevně nesprávná informace, kterou vyloučil i Ing. Jaroslav Novotný. P. M. při analýze nezvažoval prodej či nabídky pozemků zastavěných cizí stavbou, neboť to pro účely posudku nebylo nutné, a dovozuje, že cena zastavěného pozemku „pro vlastníka stavby“ odpovídá ceně, kterou by musel zaplatit za volný pozemek v daném místě a čase, na němž by následně umístil svoji stavbu, čímž popírá reálnou skutečnost, že stavba nebude teprve následně umístována na volném pozemku, ale již se na pozemku historicky nachází. Dovodil, že cena pro vlastníka stavby by měla být vyšší, což je v rozporu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 12.5.2010, č.j. 28 Cdo 4930/2009. P. M. odvozuje cenu od zjevně nevhodných srovnávaných případů a jako zcela extrémní lze uvést hodnocený případ nájmu pozemku pro účely stánku pro prodej občerstvení, upomínkových předmětů a drobných spotřebních předmětů o výměře cca 50 m². Subjekty, které oslovoval za účelem identifikace případu pro zpracování posudku, byly výhradně veřejnoprávními subjekty, což není korektní přístup ke zpracování znaleckého posudku, neboť u zmíněných subjektů nelze vyloučit zkreslení ceny způsobené tím, že výši ceny za pronájem kupříkladu stánku s upomínkovými předměty ovlivňuje udělení povolení k provozu takového stánku vydávané tímž veřejnoprávním subjektem, který pozemek pronajímá. Listiny, které si P. M. vyžádal od jednostranně vybraných subjektů, nebyly předmětem soudního dokazování a žalovaný zpochybňuje jejich pravost a správnost. Je to soud a nikoliv znalec, který má nejprve provést všechny potřebné důkazy k všestrannému objasnění rozhodných skutečností a opatřit si i listinné důkazy, a teprve takto objektivizovaný stav může znalec hodnotit. Znalec není oprávněn provádět dokazování, takže žalovaný z opatrnosti zpochybňuje pravost i správnost všech listin, které tvoří přílohu č. 4 ke znaleckému posudku. I kdyby byly předmětné listiny pravé a správné, neznamená to ještě, že obsahují relevantní cenové informace. Žalovaný proto setrval na návrhu výsledku osob, které smlouvy podepisovaly, a to jednak k pravosti a správnosti listin, jednak k okolnostem uzavření smluv. Zároveň navrhl výsledk zpracovatelů jím předloženého posudku a vyjádření metodické sekce České komory odhadců a výsledk znalce Ing. Jaroslava Novotného.

Odvolací soud při svém rozhodnutí vycházel ze závěru revizního znaleckého posudku, jehož správnost nemá důvod zpochybňovat, když revizní znalecký posudek byl zadán pro zjištění, zda námitky žalobce proti původně podanému znaleckému posudku ing. Novotného jsou důvodné či nikoli a revizní posudek způsobem vyčerpávajícím i na tuto zadanou otázku odpověděl. Proto odvolací soud neshledal potřebným výsledk znalce ing. Novotného. Žalovaným předložené listiny zpochybňující správnost závěrů revizního znaleckého posudku hodnotil jako listiny vydané k požadavku žalovaného. K námitkám žalovaného týkajících se revizního znaleckého posudku pak odvolací soud uvádí: námitku, že posudek vypracovala osoba, která k tomu nebyla oprávněna nepovažuje opodstatněnou, neboť znalecký posudek podala právnická osoba, kterou představují osoby fyzické, a ty, které se na vypracování posudku podílely, jsou uvedeny v úvodu posudku. Je věcí ústavu, koho pověří vypracováním posudku, příp. jeho hlavním zpracovatelem. Rozdíl ve vzdělání ing. Jaroslava Novotného a P. M. jakožto hlavního zpracovatele posudku, je bezvýznamný, spočívá-li pouze v tom, že jeden je vysokoškolsky a druhý středoškolsky vzdělaný, aniž by bylo prokázáno, že nižší stupeň vzdělání zprostředkovatele posudku vedlo k nesprávným závěrům. Není podstatné, že P. M. nebyl a není znalcem, neboť nebyl znalcem ustanoven a neobstojí ani námitka, že listinné podklady, z nichž znalec vycházel, nemůžou být podkladem pro znalecký posudek, neboť nebyly provedeny soudem jako důkazy, protože nejde o důkazy ve smyslu ust. § 125 a násl. o.s.ř., ale o podklady vyžádané znalcem a potřebné pro vypracování zadaného znaleckého posudku.

Z uvedených důvodů dle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil rozsudek soudu I. stupně ve výroku o zamítnutí žaloby tak, jak ve výroku tohoto rozsudku uvedeno.

O nákladech řízení státu rozhodl dle § 148 odst. 1 o.s.ř., když v odvolacím řízení vznikly náklady v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku a vyplacením znalečného v celkové výši 14.897,-Kč, přičemž z rozpočtových prostředků byla uhrazena částka 4.897,-Kč, zbývající částka byla hrazena ze zálohy složené žalobcem.

O nákladech řízení mezi účastníky odvolací soud nerozhodoval, neboť toto rozhodnutí přísluší konečnému rozhodnutí věci a tento rozsudek odvolacího soudu není konečným rozhodnutím věci, neboť předchozím rozhodnutím odvolacího soudu došlo k částečnému zrušení a vrácení věci soudu I. stupně, o čemž tento ještě nerozhodl. Při rozhodování o nákladech řízení mezi účastníky pak soud I. stupně neopomene rozhodnout i o nákladech řízení dovolacího a do nákladů odvolacího řízení žalobce zahrnout jím složenou a vyčerpanou zálohu ve výši 10.000 Kč.

Poučení : Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4.

V Praze dne 24.května 2011

JUDr. Zora Musilová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: K.L.