

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.01.2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013, ECLI:CZ:NS:2014:26.CDO.3928.2013.1

**Číslo:** 38/2014

**Právní věta:** Splňuje-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení předpoklady stanovené v § 127 odst. 2 a § 127a o. s. ř., pohlíží se na něj jako na znalecký posudek vyžádaný soudem; to platí i tehdy, jde-li o revizní znalecký posudek.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 22.01.2014

**Spisová značka:** 26 Cdo 3928/2013

**Číslo rozhodnutí:** 38

**Číslo sešitu:** 4

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem nebytových prostor, Znalecký posudek

**Předpisy:** § 127 o. s. ř.

§ 127a o. s. ř.

§ 667 odst. 1 obč. zák.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobou podanou dne 13. 10. 2010 u Okresního soudu v Mladé Boleslavi se žalobkyně domáhala zaplacení částky 11 473 384,60 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnila zejména tím, že podle nájemní smlouvy ze dne 13. 3. 2007 byla nájemkyní nebytových prostor v domě na st. p. 599 k. ú. S. M., obec P., na adrese P. 1, T. 7, jejichž pronajímatelem byl jako jejich vlastník žalovaný. V pronajatých prostorách provedla se souhlasem žalovaného stavební úpravy, k jejichž úhradě se žalovaný nezavázal. Proto vzhledem ke skončení nájmu ke dni 30. 4. 2010 žádala s poukazem na ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), o protihodnotu toho, oč se provedenými úpravami zvýšila hodnota věci. Zhodnocení nebytových prostor žalovaného vyčíslila podle znaleckého posudku Ing. F. C. částkou 12 048 885 Kč, proti které započítala částku 575 500,40 Kč, kterou žalovanému zůstala dlužna na nájemném při skončení nájmu. O k r e s n í s o u d v Mladé Boleslavi rozsudkem ze dne 15. 1. 2013 žalobu zamítl, rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu. Dovodil, že žalobkyně má ve smyslu § 667 odst. 1 obč. zák. nárok na protihodnotu toho, oč se provedenými stavebními úpravami zvýšila hodnota věci, neboť žalovaný s jejich provedením souhlasil, ale nezavázal se je uhradit. Výši zhodnocení v částce 553 678 Kč stanovil na základě znaleckého posudku Ing. J. K., CSc., s odůvodněním, že znalecký posudek vypracovaný Ing. F. C. (předložený žalobkyní), který dospěl k částce zhodnocení prostor ve výši 12 048 885 Kč, vyčíslil obecnou hodnotu investic provedených žalobkyní v cenách ke dni skončení nájmu (2. 6. 2010), že soudem pověřený znalec Ing. P. K., který použil pouze výnosovou metodu,*

došel v důsledku výrazného pohybu cen nájmu k „absurdnímu“ závěru, že cena domu žalovaného se v důsledku úprav provedených žalobcem snížila přibližně o 3 790 000 Kč, že posudek znaleckého ústavu J. A., v. o. s., jež byl na vyžádání soudu vyhotoven jako revizní a z nějž vyplynulo, že žalobkyně svými úpravami zhodnotila nemovitosti žalovaného o částku 4 900 000 Kč, vycházel z nedoložené výše investic a nezdůvodněného odhadu jejich opotřebení, přičemž tyto nedostatky se nepodařilo odstranit ani vypracovaným dodatkem znaleckého posudku a výsledkem znalce. Znalec Ing. J. K., CSc., stanovil výši zhodnocení třemi metodami - při použití nákladové metody dospěl k částce zhodnocení ve výši 553 678 Kč, u výnosové metody určil naopak znehodnocení částkou 1 028 571 Kč a kombinací obou metod došel k výši zhodnocení v částce 55 400 Kč, přičemž soud prvního stupně považoval za objektivní zjištění výše zhodnocení nákladovým způsobem, neboť „definuje zhodnocení domu bez závislosti na výši nájmného“. I když znalecký posudek vypracovaný Ing. J. K., CSc., předložil žalovaný, soud jej považoval podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 9. 2011, za revizní posudek vyžádaný soudem, neboť obsahoval všechny zákonem předepsané náležitosti. Protože žalobkyně v souladu s ustanovením § 580 obč. zák. provedla zápočet vzájemných pohledávek, byla žaloba v celém rozsahu zamítnuta.

K odvolání žalobkyně, jímž byl napaden rozsudek soudu prvního stupně v částce 4 900 000 Kč s příslušenstvím, K r a j s k ý s o u d v P r a z e rozsudkem ze dne 29. 5. 2013, ve znění usnesení ze dne 17. 7. 2013, rozsudek soudu prvního stupně (v napadené části) potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně o nároku žalobkyně na zhodnocení nemovitosti podle § 667 odst. 1 obč. zák. a ohledně způsobu určení výše tohoto peněžitého plnění souhlasil „s postupem soudu prvního stupně při hodnocení důkazů v podobě znaleckých posudků, jež měl k dispozici“ i s tím, že znalecký posudek Ing. J. K., CSc., měl podle § 127a o. s. ř. „důkazní sílu jako znalecký posudek vypracovaný v rámci soudního řízení“. Nárok žalobkyně ve výši 553 678 Kč pak zanikl z důvodu započtení proti pohledávce žalovaného na zaplacení dlužného nájmného v nesporné výši 575 500,40 Kč.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Jeho přípustnost spatřovala v tom, že se odvolací soud při aplikaci procesních předpisů (§ 127 a § 127a ve spojení s § 132 o. s. ř.) odchýlil od ustálené rozhodovací praxe, vyjádřené v rozhodnutích Nejvyššího soudu sp. zn. [30 Cdo 3450/2007](#), [22 Cdo 1297/2007](#) a [22 Cdo 849/2008](#), a jako dovolací důvod uvádí, že odvolací soud nesprávně citovaná ustanovení vyložil, jestliže se ztotožnil s procesním postupem soudu prvního stupně při odstraňování pochybností o správnosti znaleckého posudku a při hodnocení důkazů soudem. Namítá, že soudy při stanovení výše zhodnocení věci ignorovaly posudek zhotovený revizním znalcem ustanoveným soudem a vycházely z posudku, který si nechal zhotovit žalovaný, ačkoliv správně měly vyzvat revizního znalce k takovému doplnění svého posudku, které by odstranilo domnělé vady, nebo nechat zpracovat nový revizní posudek. Tím, že znalecký posudek objednaný žalovaným nehodnotily jako důkaz listinný, pochybily při hodnocení důkazů a porušily rovnost stran sporu. Navrhla, aby dovolací soud rozsudky obou soudů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný považoval postup soudů při hodnocení předložených znaleckých posudků za správný, neboť znalecký posudek Ing. J. K., CSc., byl vyžádán v souladu s ustanovením § 127a o. s. ř. a jako jediný vyhovoval aspektům ustálené soudní praxe. Navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání jako nepřípustné odmítl, popřípadě jako nedůvodné zamítl.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (čl. II bod 2 zákona č. 293/2013 Sb. - dále opět jen „o. s. ř.“) a zjistil, že žalobkyně jako účastnice řízení podala dovolání v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.).

Podmínky přípustnosti dovolání proti rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 o. s. ř.

Podle ustanovení § 237 o. s. ř. je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu,

kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je přípustné, neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla výslovně řešena. S účinností od 1. 9. 2011 došlo zákonem č. 218/2011 Sb., kterým se mění zejména zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, mimo jiné i ke změně zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, přičemž výkladem ustanovení § 127 odst. 2, § 127a ve spojení s § 132 o. s. ř. ve znění provedeném touto novelou se soudní praxe dosud nezabývala.

Dovolání však není důvodné.

Podle § 127 odst. 1 o. s. ř. závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud u orgánu veřejné moci odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující nebo je-li pochybnost o správnosti podaného odborného vyjádření, ustanoví soud znalce. Soud znalce vyslechne; znalci může také uložit, aby posudek vypracoval písemně. Je-li ustanoveno několik znalců, mohou podat společný posudek.

Místo výslechu znalce může se soud v odůvodněných případech spokojit s písemným posudkem znalce.

Podle § 127 odst. 2 o. s. ř. je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, je nutno požádat znalce o vysvětlení. Kdyby to nevedlo k výsledku, soud nechá znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem.

Podle § 127a o. s. ř. jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Soud umožní znalci, kterého některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jinak umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

Znalecký posudek ve smyslu občanského soudního řádu představuje jeden z mnoha důkazních prostředků, byť je svou povahou nezastupitelný. Znalec je přitom osobou (fyzickou či právnickou), která prostřednictvím svých odborných znalostí posuzuje skutečnosti, které byly soudem určeny, a ve znaleckém posudku soudu sděluje subjektivní výsledek tohoto posouzení. Podle § 13 odst. 2 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek). Znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125, § 127 o. s. ř.), který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle § 132 o. s. ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem podle zásad § 132 o. s. ř. Soud hodnotí přesvědčivost 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 se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z uvedeného vyplývá, že důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí jako každý jiný důkaz, nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. [25 Cdo 583/2001](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. [30 Cdo 3450/2007](#)).

Soud při hodnocení znaleckého posudku musí zkoumat, zda provedený úkon byl učiněn řádně, tj. zda znalec dodržel soudem uložené zadání (zodpověděl na otázky, resp. zadání soudu k předmětu znaleckého úkonu s určitě a srozumitelně vyloženým závěrem, který má oporu v podkladových materiálech, netrpí rozporů atd.). Zjistí-li soud, že znalec zcela nesplnil úkol, který soud vymezil ve

svém opatření, případně nesplnil jej vůbec, nebo nedostatečným způsobem, nynější právní úprava (na rozdíl od dřívější úpravy) postup soudu pro tento případ upřesnila a v § 127 odst. 2 o. s. ř. mu stanovila povinnost požádat znalce o vysvětlení. Dospěje-li soud k závěru o negativním výsledku tohoto vysvětlení, nechá zpracovat revizní znalecký posudek.

Provedenou novelizací pak došlo i k zásadní změně při provádění a hodnocení důkazu znaleckým posudkem, který byl vyhotoven na žádost účastníka mimo řízení. Dosavadní úprava i konstantní judikatura vycházely z toho, že posudek znalce vypracovaný na žádost účastníka řízení byl považován za listinu podle § 129 o. s. ř., nikoliv za znalecký posudek ve smyslu § 127 o. s. ř. (srov. např. usnesení pléna Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 12. 1980, Pls. 3/80, uveřejněné pod číslem 1/1981 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. [25 Cdo 583/2001](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 2009, sp. zn. [22 Cdo 849/2008](#)), což vedlo k tomu, že soud byl nucen provádět revizní znalecké posudky na popud procesní strany, která sama nepředložila znalecký posudek. Proto bylo účelem novelizace ustanovení § 127 o. s. ř. a zejména začleněním ustanovení § 127a o. s. ř. odstranit tuto řízení zatěžující praxi, urychlit jej a umožnit účastníkům předložit znalecký posudek, na nějž se hledí – obsahuje-li všechny zákonem požadované náležitosti a doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku – jako na posudek vyžádaný soudem. Tím se změnila důkazní hodnota znaleckého posudku předloženého účastníkem, který při dodržení všech obsahových náležitostí stanovených v § 127a o. s. ř. není důkazem listinným, ale má důkazní sílu znaleckého posudku, a proto se stala dosavadní judikatura (včetně dovolatelkou zmíněné) v tomto směru nepoužitelnou. Postup podle ustanovení § 127a o. s. ř. neporušuje ani zásadu rovnosti stran, neboť druhému účastníku zůstávají zachovány stejné námitky jako proti soudem ustanovenému znalci (např. námitka podjatosti) a jeho posudku (např. nesprávnost, nejasnost, neúplnost).

Dovolatelka nastolila otázku, zda ve smyslu ustanovení § 127a o. s. ř. může účastník předložit i revizní znalecký posudek či zda revizní znalecký posudek musí být podle § 127 odst. 2 o. s. ř. vyžádan soudem. Protože ustanovení § 127a o. s. ř. hovoří o znaleckých posudcích obecně, není důvodu, aby se uvedené ustanovení nevztahovalo i na znalecké posudky revizní. Proto dovolací soud uzavřel, že splňuje-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení předpoklady stanovené v § 127a o. s. ř., pohlíží se na něj jako na znalecký posudek vyžádaný soudem i v případě, že jde o znalecký posudek revizní.

V projednávané věci zůstal nesporným nárok žalobkyně na protihodnotu toho, o co se jí provedenými stavebními úpravami zvýšila hodnota pronajaté nemovitosti (§ 667 odst. 1 obč. zák.), přičemž žalobkyně prostřednictvím námitky o nesprávném provedení a hodnocení revizního znaleckého posudku napadla pouze výši tohoto nároku. Z důvodů uvedených shora se jí však závěr odvolacího soudu, že soud prvního stupně postupoval při hodnocení předložených znaleckých posudků správně a rovněž správně nárok vyčíslil podle znaleckého posudku Ing. J. K., CSc., jež byl považován v souladu s ustanovením § 127a o. s. ř. za revizní znalecký posudek stejné důkazní síly, jako by se jednalo o znalecký posudek vypracovaný na žádost soudu v rámci soudního řízení, zpochybnit nepodařilo. Zbývá dodat, že znalecký posudek Ing. J. K., CSc., obsahuje zákonem požadované náležitosti, jeho závěry jsou řádně odůvodněny, jsou podloženy obsahem nálezu, bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení a znalec se vypořádal i s předchozími znaleckými posudky. Soudy řádně vysvětlily, z jakých důvodů považovaly tento posudek za přesvědčivý a logický a upřednostnily jej před ostatními znaleckými posudky i proč zvolily ocenění výše zhodnocení nákladovou metodou (ostatně pro žalobkyni nejvýhodnější).

Rozsudek odvolacího soudu je tak správný. Protože nebylo zjištěno (a ani dovolatelkou tvrzeno), že by rozsudek odvolacího soudu byl postižen vadou uvedenou v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., nebo jinou vadou řízení, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, Nejvyšší soud dovolání žalobkyně podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

O návrhu na odklad vykonatelnosti napadeného rozhodnutí (§ 243 písm. a/ o. s. ř.), který neshledal

důvodným, dovolací soud v souladu se svou ustálenou praxí nerozhodoval.