

USNESENÍ

Krajský soud v Brně, pobočka ve Zlíně, rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Dalibora Bruka a soudkyň JUDr. Ivony Ryšánkové a JUDr. Bronislavy Tinklové, LL.M., ve věci

žalobce: **F. D.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátkou JUDr. Jarmilou Marákovou
sídlem Velké náměstí 112/61, 767 01 Kroměříž

proti
žalovaným: **1. F.T.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
2. L. T., narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Miroslavou Kočárovou
sídlem Moravcova 259/9, 767 01 Kroměříž

o zrušení smlouvy,

o odvolání žalobců a odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Kroměříži ze dne 7. 7. 2021 č. j. 6 C 155/2017-376

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně v záhlaví označeným rozsudkem rozhodl o zrušení kupní smlouvy uzavřené dne 21. 7. 2016 v XXXXX mezi žalobcem a žalovanými, jejímž předmětem je prodej nemovitých věcí v k. ú. XXXXX, a to pozemků p. č. st. XXXXX zastavěná plocha a nádvoří, p. č. XXXXX ostatní plocha, p. č. XXXXX ostatní plocha a p. č. XXXXX ostatní plocha (výrok I); zamítl návrh na určení, že vlastníkem pozemků p. č. st. XXXXX o výměře 1.310 m² zastavěná plocha a nádvoří, p. č. XXXXX o výměře 6.579 m² ostatní plocha, p. č. XXXXX o výměře 722 m² ostatní plocha, a p. č. XXXXX o výměře 601 m² ostatní plocha, vše k. ú. XXXXX, je F. D., nar. XXXXX, bytem XXXXX (výrok II), žalobci uložil povinnost zaplatit žalovaným kupní cenu ve výši 331.470 Kč do 10 dnů od provedení vkladu vlastnického práva žalobce k pozemkům p. č. st. XXXXX zastavěná plocha a nádvoří, p. č. XXXXX ostatní plocha, p. č. XXXXX ostatní plocha a p. č. XXXXX ostatní plocha, vše k. ú. XXXXX, do katastru nemovitostí (výrok III); a žalovaným uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 249.476,70 Kč k rukám jeho zástupkyně do 30 dnů od právní moci rozsudku (výrok IV) a dále povinnost společně a nerozdílně zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Kroměříži náklady řízení ve výši 8.547,20 Kč do 30 dnů od právní moci rozsudku (výrok V).
2. Žalobce uplatnil v řízení nárok na zrušení smlouvy podle § 1793 o. z. na základě tvrzení, že kupní smlouvou uzavřenou mezi účastníky dne 21. 7. 2016 převedl na žalované mimo jiné pozemek p. č. XXXXX o výměře o 4.479 m² větší, než jakou výměru měl pozemek mít podle geometrického plánu pro rozdělení pozemků, a tím byl neúměrně zkrácen na kupní ceně.

3. Soud I. stupně uzavřel, že žalovaní zaplatili kupní cenu ve výši 331.470 Kč, ale obdrželi protiplnění v podobě pozemků v hodnotě 920.000 Kč podle znaleckého posudku znalce Ing. V. S. ze dne 14. 8. 2020. Tím došlo k hrubému zkrácení žalobce jako prodávajícího. Nepoměr vzájemných plnění vychází ze skutečnosti, že kupní cena byla vypočtena podle rozlohy pozemků uvedené v geometrickém plánu č. 192-122/2013, kterým byl rozdělen pozemek p. č. XXXXX a nově vzniklý pozemek p. č. XXXXX má výměru 2.100 m². V části rozdělení pozemku p. č. XXXXX na p. č. XXXXX a p. č. XXXXX nebyl geometrický plán zapsán do katastru nemovitostí a žalovaní tak nabyli pozemek p. č. XXXXX o výměře 6.579 m².
4. Výluky z neúměrného zkrácení podle 1793 o. z. soud I. stupně neshledal, když dovodil, že žalovaní měli vědomost či přinejmenším museli vědět o tom, že mělo být prodáno jen 2.100 m² z pozemku p. č. XXXXX. Žalovaní se zúčastnili zaměřování pozemku za účelem vytvoření geometrického plánu, kterým došlo k rozdělení pozemku p. č. 195/, a uhradili část nákladů na zaměřování. Věděli, že pozemek p. č. XXXXX má výměru 2.100 m², nikoliv 6.579 m², když se jedná o podstatný rozdíl mezi výměrami tohoto pozemku, na kterém hospodařili. Při stanovení kupní ceny se přitom vycházelo z výměry 2.100 m² pozemku p. č. XXXXX.
5. Soud I. stupně z těchto důvodů kupní smlouvu zrušil a žalobci uložil povinnost zaplatit žalovaným kupní cenu ve výši 331.470 Kč. Návrh na určení, že žalobce je vlastníkem předmětných pozemků, soud I. stupně zamítl s odůvodněním, že na takovém určení není vzhledem k rozhodnutí o zrušení kupní smlouvy ve smyslu § 80 o. s. ř. naléhavý právní zájem. Náhradu nákladů řízení přiznal žalobci podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaným uložil povinnost zaplatit společně a nerozdílně náklady státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.
6. Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalobci i žalovaní.
7. Žalobce odvoláním napadl výrok II rozsudku soudu I. stupně. Namítal, že bez určení, že je vlastníkem předmětných pozemků, nebude provedena v katastru nemovitostí změna v osobě vlastníka. Rozsudek, který pouze ruší kupní smlouvu a neobsahuje určovací výrok, nemůže katastrální úřad považovat za vkladovou listinu a reálně tak nedochází k nápravě. Žalobce poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci, v níž byl aplikován § 1793 o. z., s tím, že k účinnému zjednání nápravy má dojít prostřednictvím rozhodnutí o určení vlastnického práva. Žalobce navrhl, aby napadený výrok byl změněn tak, že žalobce bude určen jako vlastník předmětných pozemků.
8. Žalovaní odvolání směřovali do výroků I, IV, V rozsudku soudu I. stupně, namítajíce, že soud I. stupně nepřihlédl k jimi tvrzeným skutečnostem, dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a je nepřezkoumatelné. V konkrétní žalovaní vytýkali soudu I. stupně, že jeho závěr o hodnotě pozemků 920.000 Kč nemá oporu v provedeném dokazování a rozsudek není v tomto směru řádně odůvodněn. V řízení byly provedeny i další znalecké posudky, kdy znalec Ing. Černý hodnotu pozemků určil částkou 525.000 Kč a znalec Ing. Jevický se k této částce přiklonil. Soud I. stupně vycházel ze znaleckého posudku Ing. Slavíka, aniž by uvedl, jakými úvahami se při hodnocení znaleckých posudků řídil a proč nevycházel z hodnoty pozemků stanovené znaleckými posudky Ing. Černého a Ing. Jevického a aniž se vypořádal s námitkami žalovaných proti znaleckému posudku Ing. Vojtěcha Slavíka. Tomuto znaleckému posudku žalovaní vytýkali, že nesplňuje předpoklady podle § 127 odst. 2, § 127a o. s. ř. a nelze s ním po koncentraci řízení zacházet jako s revizním znaleckým posudkem. Měl-li soud I. stupně pochybnosti o znaleckém posudku Ing. Jevického, měl tohoto znalce požádat o doplnění nebo odstranění nedostatků a teprve v případě neodstranění pochybností o jeho věcné správnosti mohl nařídít vypracování revizního znaleckého posudku, event. připustit znalecký posudek Ing. V. Slavíka. Uvedenému znaleckému posudku žalovaní dále vytýkali, že přihlédl ke změně územního plánu nastalé po uzavření kupní smlouvy. Žalovaní dále nesouhlasili se závěrem soudu I. stupně, že měli vědomost nebo museli vědět o skutečnosti, že mělo být prodáno jen 2.100 m². Dle nich nebylo prokázáno, že žalobce jim předložil rozpis kupní ceny a kupní cena byla stanovena jen z výměry 2.100 m², že 1.

žalovaný byl přítomen zaměřování předmětného geometrického plánu a soud I. stupně se nevypořádal s námitkami žalovaných, že předmětem koupě měly pozemky ve výměře, jak byly převedeny. Žalovaní nepovažovali za správné ani přiznání plné náhrady nákladů řízení žalobci, neboť neměl úspěch ve věci určení vlastnictví převáděných pozemků, jakož i určení sazby odměny advokáta za jeden úkon částkou 9.660 Kč s tím, že tato má činit 1.500 Kč. Žalovaní navrhli, aby rozsudek soudu I. stupně byl změněn tak, že žaloba bude zamítnuta.

9. V písemném vyjádření k odvolání žalovaných žalobce uvedl, že znalecký posudek Ing. Slavíka předložil v reakci na provedení důkazu znaleckým posudkem Ing. Jevického, znalci Ing. Slavík a Ing. Jevický byli následně soudem I. stupně slyšeni. K vědomosti žalovaných o skutečnosti, která způsobuje zkrácení žalobce, poukázal žalobce na opakovanost jednání o kupní ceně s tím, že vždy ceny počítal podle m², zmínil skutečnosti uvedené svědkem A. M. a vyjadřoval se k argumentům, na základě kterých žalovaní měli za to, že ke zkrácení žalobce nedošlo.
10. Odvolací soud konstatuje, že odvolání žalobce i žalovaných bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), odvolání obou stran sporu je objektivně i subjektivně přípustné (§ 201 o. s. ř., § 202 o. s. ř. a contrario) a obsahující způsobilé odvolací důvody. Žalobce uplatnil odvolací důvod podřaditelný pod ust. § 205 odst. 2 písm. g) o. s. ř., žalovaní odvolací důvody podřaditelné pod ust. § 205 odst. 2 písm. b), c), e), g) o. s. ř.
11. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v napadeném rozsahu včetně řízení jeho vydání předcházející (§ 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dosud nejsou dány podmínky pro jeho potvrzení či změnu.
12. O odvolání bylo rozhodnuto podle ust. § 214 odst. 2 písm. d) o. s. ř. bez nařízení jednání.
13. Podle § 1793 odst. 1 o. z. zavázali-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, o č byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.
14. Odvolací soud předně uvádí, že suspenzivní účinek odvolání nastal i ve vztahu k výroku III. rozsudku soudu I. stupně, jímž byla žalobci uložena povinnost zaplatit žalovaným kupní cenu ve výši 331.470 Kč do 10 dnů od provedení vkladu vlastnického práva žalobce k pozemkům, které byly předmětem zcizení. Žalovaní směřovali své odvolání do vyhovujícího výroku I o zrušení kupní smlouvy a není tudíž najisto postaveno, zda kupní smlouva uzavřená mezi účastníky má být z důvodu neúměrného zkrácení žalobce zrušena či nikoliv. Ostatní výroky ve věci samé se odvíjejí od posouzení oprávněnosti nároku žalobce na zrušení závazkového vztahu mezi účastníky a jsou vyjádřením zákonného oprávnění žalobce ve smyslu ust. § 1793 o. z. žádat vedle zrušení smlouvy také navrácení všeho do původního stavu (ledaže dojde k doplnění druhou stranou toho, o č byla strana závazku zkrácena – taková skutečnost však dle skutkových zjištění ani tvrzení účastníků nenastala).
15. Ačkoli zkrácená strana se může domáhat u soudu i jen zrušení smlouvy, nelze jí dle odvolacího soudu upřít právo uplatnit podle § 1793 odst. 1 o. z. i nároky ze zrušení smlouvy, spočívající v navrácení v původní stav. Samotný § 1793 odst. 1 o. z. (in concreto výraz „může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu“) předpokládá, že žalobce bude zároveň požadovat jak zrušení smlouvy, tak i vrácení plnění, byť se připouští, že dle § 1793 odst. 1 o. z. lze žalovat i jen na zrušení smlouvy.
16. Žalobce žalobní petity postavil na stejném skutkovém základu o hrubém nepoměru mezi plněními, kterého se účastníkům dostalo v souvislosti s kupní smlouvou. Výrok III rozsudku soudu I. stupně je tudíž procesním vyjádřením oprávnění žalobce požadovat navrácení všeho v původní stav a je z tohoto pohledu závislý na výroku I o zrušení smlouvy.

17. S výše uvedeným souvisí také otázka správnosti zamítnutí žaloby ve výroku II ohledně určení vlastnictví žalobce k předmětným pozemkům pro nedostatek naléhavého právního zájmu. S důvodem, který soud I. stupně vedl k zamítnutí žaloby v této části, se odvolací soud neztotožňuje.
18. V rozhodnutí ze dne 24. 9. 2020 sp. zn. 24 Cdo 3119/2019, na které žalobce poukázal v odvolání, Nejvyšší soud připomenul, že podle stávající právní úpravy již platí (úplný) princip materiální publicity údajů uveřejněných v katastru nemovitostí, tj. je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem (§ 980 odst. 2 věta první o. z.). To však nic nemění na tom, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala (§ 985 o. z.). Dovolací soud dále pokračuje, že ke zjednáání nápravy nejistoty o skutečných právních vztazích mezi účastníky je možné (i nadále) dospět pouze podáním určovací žaloby jako způsobilého právního prostředku ve smyslu ustanovení § 985 o. z. Tato žaloba není žalobou podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř., a tudíž není podmíněna existencí naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, za splnění podmínek stanovených ustanovením § 985 o. z. (žalobcem je osoba, která je nesouladem mezi skutečným a zapsaným právním stavem dotčena ve svém věcném právu, a na straně žalované vystupuje ten, kdo je zapsán jako vlastník ve veřejném seznamu).
19. V posuzované věci je významné, že žalobce se domáhá určení svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem v návaznosti na požadavek na zrušení kupní smlouvy mezi účastníky. Nemůže-li být samotné rozhodnutí o zrušení smlouvy podkladem pro zápis vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí a nemůže vést k odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem při zrušení závazkového vztahu mezi účastníky, je žaloba o určení vlastnického práva žalobce způsobilým právním prostředkem, jímž žalobce může takového souladu (a navrácení všeho do původního stavu) dosáhnout. Nejedná se proto o určovací žalobu ve smyslu ust. § 80 písm. c) o. s. ř., jak je zřejmé ze shora uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu.
20. Rozhodnutím o ne/zrušení kupní smlouvy bude vyřešena otázka závazkového vztahu založeného mezi účastníky touto smlouvou. Je-li závazkový vztah soudem zrušen, má to účinky jen mezi stranami zrušeného závazku. Důsledkem zrušení kupní smlouvy je obnovení vlastnického práva prodávajícího k předmětu koupě a povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu zaplacenou kupní cenu. K navrácení všeho do původního stavu (§ 1793 o. z.) je však potřebné, aby byl odstraněn nesoulad mezi skutečným a zapsaným stavem v katastru nemovitostí, tedy určení vlastnického práva prodávajícího k předmětu koupě.
21. Právní závěr soudu I. stupně vedoucí k zamítnutí žaloby, založený na nezbytnosti existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, nemůže proto obstát.
22. Ke změně napadeného výroku II rozsudku soudu I. stupně odvolací soud však nemohl přistoupit, neboť pro posouzení vlastnického práva žalobce je jako předběžnou otázku potřebné vyřešit, zda byl žalobce plněním, kterého se mu z uzavřené kupní smlouvy ze strany žalovaných dostalo, neúměrně zkrácen.
23. Přezkoumání závěru soudu I. stupně, že žalobce byl neúměrně zkrácen, však brání nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů.

Podle ustanovení § 157 o. s. ř., není-li dále stanoveno jinak, soud v odůvodnění rozsudku uvede, čeho se žalobce (navrhovatel) domáhal a z jakých důvodů a jak se ve věci vyjádřil žalovaný (jiný účastník řízení), stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní

stránce; není přípustné ze spisu opisovat skutkové přednesy účastníků a provedené důkazy. Soud dbá o to, aby odůvodnění rozsudku bylo přesvědčivé.

24. Soud I. stupně se v odůvodnění svého rozhodnutí soustředil značnou měrou na opakování žalobních tvrzení a tvrzení žalovaných, a to na úkor náležitého zhodnocení provedených důkazů ve smyslu ust. § 132 o. s. ř. a uvedení úvah, jimiž se řídil při jejich hodnocení a při právním posouzení věci včetně vypořádání se s tím, co bylo v řízení uvedeno účastníky, zvláště s procesní obranou žalovaných (§ 157 odst. 2 o. s. ř.).
25. Pro posouzení, zda došlo k neúměrnému zkrácení, je podstatné porovnání vzájemných plnění, kterých se smluvními stranám z uzavřeného závazku dostalo. Podle ust. § 1793 odst. 1 o. z. k neúměrnému zkrácení dochází tehdy, je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana.
26. V daném případě, kdy účastníci uzavřeli kupní smlouvu, je podstatné, zda hodnota převáděných nemovitých věcí byla v hrubém nepoměru ke sjednané kupní ceně. Hodnotou věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je podle § 492 odst. 1 o. z. její cena. Cena se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklou cenou se podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

27. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je otázkou, k jejímuž zodpovězení je třeba odborných znalostí. Soud zjišťuje obvyklou cenu věci prostřednictvím znaleckého posudku (viz § 127 odst. 1 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 (§ 127 odst. 2 o. s. ř.). Podle § 127a, věta první 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.
28. K hodnocení důkazu znaleckým posudkem judikatura uvádí (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2015 sp. zn. 21 Cdo 4543/2014 nebo ze dne 30. 1. 2019 sp. zn. 32 Cdo 1120/2017), že při provádění důkazu znaleckým posudkem předloženým účastníkem řízení, který má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, se postupuje – jak vyplývá z ustanovení § 127a o. s. ř. – stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem, a to i v případě, že účastník řízení předložil znalecký posudek, kterým je přezkoumáván znalecký posudek jiného znalce. Má-li soud při rozhodování k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce, musí je zhodnotit v tom smyslu, který z nich a z jakých důvodů vezme za podklad svého rozhodnutí a z jakých důvodů nevychází ze závěru druhého znaleckého posudku; pro tuto úvahu je třeba vyslechnout oba znalce. Jestliže by ani takto nebylo možné odstranit rozpory v závěrech znaleckých posudků, je třeba dát tyto závěry přezkoumat jiným znalcem, vědeckým ústavem nebo jinou institucí. Má-li soud při rozhodování k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce, musí je zhodnotit v tom smyslu, který z nich a z jakých důvodů vezme za podklad svého rozhodnutí a z jakých důvodů nevychází ze závěru druhého znaleckého posudku; pro tuto úvahu je třeba vyslechnout oba znalce. Jestliže by ani takto nebylo možné odstranit rozpory v závěrech znaleckých posudků, je třeba dát tyto závěry přezkoumat jiným znalcem, vědeckým ústavem nebo jinou institucí (srov. rozsudek bývalého Nejvyššího soudu SSR ze dne 15. 7. 1982 sp. zn. 4 Cz 13/82, uveřejněný pod č. 45 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1984, nebo rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 4. 2012 sp. zn. 21 Cdo 4562/2010).

Současně platí, že na účastníkem předložený znalecký posudek, který nesplňuje zákonem požadované náležitosti a neobsahuje doložku znalce podle § 127a o. s. ř., soud pohlíží jako na důkaz podle § 129 o. s. ř., tzn. listinný důkaz (k tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2010 sp. zn. 25 Cdo 2398/2009).

V rozhodnutí ze dne 10. 3. 2015 sp. zn. 28 Cdo 5138/2014 Nejvyšší soud k hodnocení důkazu znaleckým posudkem uvedl, že toto 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, dále zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Soud musí vyslechnout znalce, pokud účastník řízení proti posudku vznesl výhrady, jejichž vyjasnění je pro rozhodnutí ve věci samé podstatné.

Konečně lze zmínit také rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2015 sp. zn. 22 Cdo 2741/2015, z něhož vyplývá, že pochybnosti o správnosti znaleckého posudku mohou být vyvolány i předložením listinného důkazu - posudku znalce, vypracovaného mimo řízení.

29. Soud I. stupně konstatuje v napadeném rozsudku, že v prvostupňovém řízení byly provedeny k důkazu i další znalecké posudky, než jen znalecký posudek, z něhož vycházel při zjištění hodnoty převáděných pozemků. Celkem soud I. stupně provedl k důkazu devět znaleckých posudků (viz bod 4 odůvodnění napadeného rozsudku), z nichž pro stanovení hodnoty převáděných pozemků považoval za nejobjektivnější znalecký posudek ze dne 14. 8. 2020 vypracovaný znalcem Ing. Vojtěchem Slavíkem č. 1068/8/2020 (dále též „znalecký posudek Ing. V. Slavíka“).
 30. Při hodnocení znaleckých posudků však soud I. stupně v souladu s výše uvedenými zásadami nepostupoval. Byť ve svém rozhodnutí uvedl, že se zabýval všemi znaleckými posudky a za nejobjektivněji stanovenou hodnotu pozemků považuje hodnotu uvedenou ve znaleckém posudku znalce Ing. Vojtěcha Slavíka č. 1068/8/2020 ze dne 14. 8. 2020, není zřejmé, jaké úvahy ho k tomuto závěru vedly, tedy jinými slovy řečeno, proč považoval za správné právě odborné závěry znalce Ing. Vojtěcha Slavíka v předmětném znaleckém posudku oproti závěrům vyplývajícím z ostatních znaleckých posudků.
 31. Nutno uvést, že z napadeného rozhodnutí se ke skutkovému zjištění o obvyklé ceně převáděných nemovitostí podávají jen závěry vyplývající ze znaleckého posudku Ing. Vojtěch Slavíka, ačkoliv soud I. stupně k této otázce provedl též další znalecké posudky, jak shora uvedeno. Není zřejmé, jaká skutková zjištění soud I. stupně učinil z ostatních znaleckých posudků, příp. znaleckých posudků jako listinných důkazů předložených účastníkem. Provedené důkazy soud I. stupně nehodnotil tedy jednotlivě (příčemž neuvedl, proč se jejich hodnocením nezabývá) a rezignoval také na hodnocení důkazů v jejich vzájemné souvislosti (§ 132 o. s. ř.).
- Žalovaní tudíž důvodně namítají, že soud I. stupně neuvedl, jakými úvahami se při hodnocení znaleckých posudků řídil a proč při rozhodování nevycházel z hodnoty předmětných pozemků stanovené jinými znaleckými posudky.
32. Dlužno poznamenat, že soud I. stupně se v řízení snažil o odstranění rozporů o obvyklé ceně předmětných pozemků, kdy za tím účelem ustanovil v řízení znalce Ing. Jaroslava Fojtů, tohoto v řízení vyslechl, vyslechl rovněž znalce Ing. Slavomíra Černého. Lze s ohledem na shora uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu předpokládat, že rozpory ve znaleckých závěrech ani tímto postupem nepovažoval za odstraněné, neboť nařídil provedení revizního znaleckého posudku znalcem Ing. Františkem Jevickým. Rovněž revizního znalce soud I. stupně v řízení vyslechl, avšak ani jeho znalecký posudek ve svém rozhodnutí nevyhodnotil a neuvedl, proč z jeho závěrů nevycházel.
 33. V dané souvislosti odvolací soud ještě podotýká, že pokud soud I. stupně spolu s revizním znalcem Ing. F. Jevickým současně vyslechl Ing. Vojtěcha Slavíka, jehož znalecké posudky byly v řízení předloženy žalobcem, pak jmenovaného mohl vyslechnout v postavení znalce jen ke znaleckým

posudkům předloženým účastníkem, které obsahovaly doložku podle § 127a o. s. ř. Je-li na znalecký posudek předložený účastníkem z důvodu absence předmětné doložky třeba pohlížet pouze jako na listinný důkaz, pak znalec může být v řízení vyslechnut jako svědek. V řízení bylo žalobcem přitom předloženo vícero znaleckých posudků vypracovaných znalcem Ing. V. Slavíkem.

34. Z výše uvedeného je patrné, že soud I. stupně se v rozporu s ust. § 132 o. s. ř. nevypořádal s hodnocením důkazů provedených v řízení v jejich jednotlivosti a v jejich vzájemné souvislosti a v rozporu s ust. § 157 odst. 2 o. s. ř. ve svém rozhodnutí nevyložil, jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil a nevypořádal se s námitkami žalovaných, které vznášeli proti znaleckému posudku, z něhož soud I. stupně při svém rozhodování vycházel. Jeho závěr, že žalobce byl uzavřením kupní smlouvy neúměrně zkrácen, nutno mít proto za předčasný, neboť je založen na nepřezkoumatelném skutkovém zjištění o obvyklé ceně převáděných nemovitých věcí.
35. Stejného pochybení se soud I. stupně dopustil také ve vztahu k dalším provedeným důkazům, neboť ačkoliv v řízení vyslechl žalobce a oba žalované a také svědka A. M., účastnické výpovědi ani svědeckou výpověď nehodnotil v jednotlivosti a následně ve vzájemné souvislosti s ostatními důkazy.
36. S tímto pochybením souvisí námitka žalovaných směřující do závěru soudu I. stupně, že žalovaní věděli nebo museli vědět o tom, že mělo být prodáváno jen 2.100 m², kdy soud I. stupně vycházel mimo jiné z výpovědi 1. žalovaného a svědka A. M., aniž by ve svém rozhodnutí provedl hodnocení těchto důkazů, jak odvolací soud uvádí v předchozím odstavci, a v rámci závěrů o skutkovém stavu se vypořádal s argumenty žalovaných, kterými již v prvestupňovém řízení brojili proti tomu, že o skutečnosti, že mělo být prodáno jen 2.100 m² z pozemku p. č. XXXXX věděli nebo museli vědět.
37. Bez povšimnutí ponechal soud I. stupně také další obranu žalovaných založenou na tvrzení, že žalobce se nemohl mýlit v tom, jakou výměru převáděné pozemky mají. Ve svém rozhodnutí se nikterak nezabýval negativními předpoklady neúměrného zkrácení, které právo na zrušení smlouvy vylučují, a tyto ve vztahu ke konkrétním okolnostem případu nevyhodnotil.
38. V rozhodnutí ze dne 26. 6. 2017 sp. zn. 21 Cdo 1472/2017 Nejvyšší soud vyslovil, že doplnění ani zopakování dokazování odvolacím soudem nepřipadá v úvahu ani tehdy, je-li rozhodnutí soudu prvního stupně nepřezkoumatelné, protože tento soud nerespektoval zásady uvedené v ustanoveních § 157 odst. 2 a § 132 o. s. ř., tedy jestliže z jeho odůvodnění nevyplývá, které skutečnosti má soud za prokázány a které nikoli, o které důkazy opírá svá skutková zjištění, jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů, případně proč neprovedl i další důkazy. Takové rozhodnutí musí odvolací soud zrušit podle ustanovení § 219a odst. 1 písm. b) o. s. ř. a věc podle ustanovení § 221a odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení, jinak by řízení zatížil vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.
39. Jelikož soud I. stupně se v napadeném rozsudku ustanovením § 132 a § 157 odst. 2 o. s. ř. neřídil, jak shora uvedeno, odvolacímu soudu nezbylo, než napadené rozhodnutí podle § 219a odst. 1 písm. b) o. s. ř. zrušit a věc podle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátit k dalšímu řízení.
40. Z důvodu kasace napadeného rozsudku je nadbytečné, aby se odvolací soud zabýval námitkou žalovaných směřující do nákladových výroků, neboť otázka náhrady nákladů řízení mezi účastníky a nákladů státu bude muset být soudem I. stupně posuzována dle výsledku dalšího řízení. Námitku ohledně sazby odměny advokáta použité soudem I. stupně odvolací soud neposuzoval, neboť z rozhodnutí soudu I. stupně se nepodává, z jaké tarifní hodnoty soud I. stupně vycházel.
41. V dalším řízení soud I. stupně procesně řádným způsobem vyhodnotí provedené důkazy a teprve na takto provedeném podkladu učiní závěr o skutkovém stavu a v návaznosti na to provede právní posouzení věci, přičemž se neopomene vypořádat též s procesní obranou žalované strany.

42. V novém konečném rozhodnutí rozhodne též o nákladech tohoto odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné.

Zlín 11. ledna 2022

Mgr. Dalibor Bruk v. r.
předseda senátu