

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců Mgr. Olgy Mičanové a Mgr. Ondřeje Rotta ve věci

žalobce: **Zemědělské družstvo Mečeříž**, IČO: 00105619
sídlem Mečeříž 41, 294 77 Mečeříž
zastoupený advokátem Mgr. Jakubem Pohlem
sídlem Belgická 32, 120 00 Praha

proti

žalovaným: 1. [REDAKCE], narozená dne [REDAKCE]
bytem [REDAKCE], [REDAKCE]
2. [REDAKCE], narozený dne [REDAKCE]
bytem [REDAKCE], [REDAKCE]
oba zastoupení advokátem JUDr. Miroslavem Zemanem
sídlem Ukrajinská 728/2, 101 00 Praha 10

o zaplacení 409 905 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 20. prosince 2022 č. j. 18 C 122/2019 – 700 ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 19. ledna 2023 č. j. 18 C 122/2019 – 705

takto:

Rozsudek okresního soudu se vyjma nenapadeného výroku II **zrušuje** a věc se **vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Shora označeným rozsudkem okresní soud uložil žalovaným zaplatit společně a nerozdílně žalobci 383 245 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 9 % od 8. 11. 2018 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I). Co do částky 26 660 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % od 8. 11. 2018 do zaplacení žalobu zamítl (výrok II). Žalovaným uložil společně a nerozdílně nahradit žalobci náklady řízení 198 966 Kč, k rukám jeho zástupce, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III) a dále společně a nerozdílně nahradit žalobci poměrnou část nákladů řízení České republiky 7 976 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV) a v téže lhůtě společně a nerozdílně zaplatit České republice náklady řízení 20 672,42 Kč prostřednictvím Okresního soudu v Hradci Králové (výrok V).

Okresní soud rozhodl o návrhu žalobce na zaplacení žalovaného peněžitého plnění jako náhrady újmy, která mu vznikla tím, že žalovaní nad rámec svého spoluvlastnického podílu užívají – obhospodařují nemovité věci – pozemky v k.ú. [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE], které mají se žalobcem v podílovém spoluvlastnictví, a to za tři roky zpětně od podání žaloby, tj. od 28. 6. 2016 do 28. 6. 2019. Žalovaná částka 409 905 Kč pak dle žalobce odpovídala obvyklému nájemnému za uvedenou část pozemků s tím, že při jeho výpočtu vyšel z 2,5 % ceny

zemědělských pozemků (půdy) odvozené z databáze BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky), která určuje ekonomickou hodnotu jednotlivých pozemků. Žalobce popřel, že by byla uzavřena jakákoli dohoda o užívání společné věci. Žalovaní uvedli, že předmětné pozemky obhospodařují dle dohody o správě společných pozemků ze 7. 9. 2017 uzavřené mezi nimi a ČR – Státním pozemkovým úřadem, kde bylo rozhodnuto tak, že uživatelem pozemků bude žalovaný 2. Nesouhlasili se způsobem vyčíslení náhrady újmy provedené žalobcem s tím, že tato částka neodpovídá tzv. obvyklému nájemnému. Dále žalovaný 2. v řízení vznesl námitku započtení pohledávek, které specifikoval. Žalobce započítávané pohledávky sporoval co do vzniku i výše a namítal, že se jedná o pohledávky nejisté a neurčité, tedy nezpůsobilé k započtení.

Okresní soud po provedeném dokazování uzavřel, že účastníci jsou spoluvlastníky předmětných pozemků. O hospodaření (resp. o „běžné správě“) se společnou věcí bylo rozhodnuto na schůzi spoluvlastníků dne 8. 9. 2017, při níž byl uživatelem předmětných pozemků určen žalovaný 2. Uvedené rozhodnutí nabylo právních účinků ve vztahu ke všem spoluvlastníkům, tedy i k žalobci (jenž se schůze neúčastnil), neboť byl prokazatelně vyrozuměn o potřebě rozhodnout o běžné správě společné věci, jak ukládá § 1128 odst. 2 o. z. Způsob užívání společné věci vyplývající z rozhodnutí spoluvlastníků ze dne 8. 9. 2017 nebyl účastníky respektován, neboť žalovaný 2. neplatil (minimálně žalobci jako omezenému spoluvlastníku) odpovídající finanční náhradu, na druhou stranu žalobce nerespektoval uvedené rozhodnutí a uvedené pozemky také zčásti užíval. V průběhu řízení účastníci odstranili spor o to, v jakém rozsahu každý z nich užíval předmětné pozemky, na základě jejich shodných tvrzení bylo zjištěno, že celková výměra předmětných pozemků činí 1 921 020 m² a že žalobci (jehož spoluvlastnický podíl odpovídá celkové výměře 864 131,30 m²) je umožněno užívat pozemky o výměře o 214 860,31 m² menší, než by odpovídalo jeho spoluvlastnickému podílu na pozemcích, v tomto rozsahu své spoluvlastnické podíly na pozemcích nadužívali žalovaní. Nadužívání pozemků bylo tedy opodstatněné, žalobci však za omezení jeho práva náleží náhrada, kterou žalovaní nehradili. Z hlediska své povahy vyplývá žalobcům nárok přímo ze zákonných ustanovení o spoluvlastnictví (nejde o bezdůvodné obohacení na úkor žalobce) a výše náhrady odpovídá rozsahu újmy, kterou určil jako obvyklou cenu nájemného v žalovaném období od 28. 6. 2016 do 28. 6. 2019. Při vyčíslení výše újmy za omezení možnosti využívat předmětné pozemky okresní soud vyšel ze znaleckého posudku. Dále uzavřel, že s ohledem na nesporné platby žalovaných v celkové výši 26 660 Kč, pohledávka žalobce v této výši zanikla zaplacením a v tomto rozsahu proto žalobu zamítl, ve zbylé části žalobě vyhověl vč. zákonných úroků z prodlení. Doplnil, že solidarita spoluvlastníků při právním jednání, které se týká společné věci, odpovídá povaze podílového spoluvlastnictví, které je upraveno jako spoluvlastnictví ideální a jehož podstatou je dělba vlastnického práva, nikoliv dělba věci samé. Ve vztahu ke společné věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba a každý spoluvlastník má právo k celé věci omezené stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Pokud jde o námitky započtení pohledávek žalovaného 2. (kompenzační námitky), okresní soud uzavřel, že s ohledem na složitost prokazování existence a výše započítávaných pohledávek by bylo řízení neúměrně zdržováno, vycházející při tom z toho, že znalecký posudek k výši nároku žalobce z omezení užívání pozemků ve spoluvlastnictví byl zadán již v době, kdy pohledávky žalovaného, uplatněné jako kompenzační námitky, nebyly prokázány ani co do základu. Za dané situace by bylo řízení o nároku žalobce (který okresní soud na základě zjištěného skutkového stavu již posoudil jako důvodný) zdržováno složitým prokazováním protipohledávek žalovaného, navíc vyplývajících z jiných právních důvodů, když ve dvou případech jde o bezdůvodné obohacení žalobce a v jednom případě o náhradu škody. Proto vyslovil nekompenzabilitu pohledávek žalovaného 2. určených k započtení ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z., a to pro nejistotu a neurčitost. Protože neakceptoval námitku započtení, nezabýval se ani žalobcem vznesenou námitkou promlčení těchto započítávaných pohledávek žalovaného 2.

Proti výrokům I, III až V rozsudku podali žalovaní odvolání. Při odvolacím jednání k dotazu odvolacího soudu upřesnili, že žalovaná 1. zcela popírá svou pasivní legitimaci, a proto se odvolala do celého výroku I a žalovaný 2. sice zčásti měl nárok vůči němu uplatněný žalobcem za oprávněný, nebyl však schopen specifikovat, za jaké období a v jaké výši „uznává nárok“ ve výši 55 990 Kč vyčíslený v písemném odvolání, se zřetelem k tomu proto upřesnil, že rovněž podal odvolání do celého výroku I. napadeného rozsudku. Žalovaní nesouhlasili s výší okresním soudem vyčíslené újmy. Namítli, že okresní soud vyšel ze znaleckého posudku, který obvyklou cenu nájemného odvodil od obvyklé ceny pozemků, nikoliv tedy z tzv. stejných obchodních případů v daném místě a čase. Postup znaleckého ústavu byl nesprávný a okresní soud se nesprávně spokojil s argumentací znaleckého ústavu, který odůvodnil svůj postup tím, že nebyl nalezen dostatečně statisticky vyhodnotitelný vzorek realizovaných pronájmů v daném místě a čase, resp. že nebyly nalezeny žádné obdobné smlouvy, neboť se jedná o smlouvy neveřejné. Namítli, že takový argument je v dané skutkové situaci nepřijatelný. Okresní soud pochybil, shledal-li postup znaleckého ústavu i jeho závěry za adekvátní a věcně správné. Poukázali na ust. § 28 zák. o znalcích (zák. č. 254/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ust. § 2 odst. 1 a 2 zák. o oceňování majetku. Zdůraznili, že prvotním způsobem zjišťování obvyklého nájemného je jeho odvození od srovnatelných realizovaných pronájmů v daném čase a místě (porovnávací metoda). Pronájem/pacht zemědělských pozemků je naprosto běžnou praxí, počet vlastníků zemědělských pozemků na straně jedné řádově převyšuje počet zemědělských podnikatelů na straně druhé. Informace o jednotlivých pozemcích včetně katastrálního území, označení, druhu, velikosti a osobách vlastníka jsou dostupné v katastru nemovitostí coby veřejném seznamu dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Obdobně jsou veřejně dostupné i informace o zemědělských podnikatelích ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. a), § 2e, § 2f, § 2 fa a § 2 fb zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Podle ust. § 3a a § 3ab zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství, vede ministerstvo zemědělství evidenci využití půdy podle uživatelských vztahů jako informační systém veřejné správy. Základní údaje z veřejné části této evidence (identifikační údaje o uživateli, identifikačního označení tzv. půdního bloku, zákresy hranic půdního bloku do mapy atd.) jsou dálkově a nepřetržitě přístupné (§ 3 ab odst. 2 cit. zák.). Evidence využití půdy je vedena v digitální formě, díly půdního bloku jsou zobrazovány na podkladě ortofotografických map pořízených v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (tzv. ortofotomapa). Shora uvedené ortofotomapy jsou jako Veřejný registr půdy - LPIS veřejně dostupné prostřednictvím Státního zemědělského intervenčního fondu. Prostým nahlédnutím do tohoto systému lze například zjistit, v katastrálním území [REDAKCE], kde se nachází část předmětných pozemků, užívá zemědělské pozemky pouze 7 zemědělských podnikatelů včetně žalobce a druhého žalovaného a současně lze zjistit, které z těchto pozemků evidovaných v LPIS na jméno uživatele tento neužívá na základě svého vlastnického práva a tudíž titulem pro užívání je nějaký odvozený důvod, tj. nejspíše nájemní či pachtovní smlouva. Takto lze opatřit široké spektrum případů, v nichž došlo k poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ve smyslu § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a zjištění obvyklého nájemného by tak mohlo být provedeno odvozením od srovnatelných realizovaných pronájmů v čase a místě, tj. porovnávací metodou, kterou zákon považuje za prvotní, a nikoliv odvozením od obvyklé ceny pozemků, což je víceméně metoda administrativní (minimálně v té části, kde znalecký ústav pracuje s tzv. kapitalizační mírou). Mimo to podle ust. § 3g odst. 3 písm. b) zák. č. 252/1997 Sb., jsou zemědělství podnikatelé užívající zemědělskou půdu v případě tzv. aktualizace povinni Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu doložit právní důvod užívání půdy. U této organizační složky státu by tak měly být k dispozici podklady obsahující informace o realizovaných pronájmech. Nedisponuje-li znalecký ústav potřebným statisticky vyhodnotitelným vzorkem realizovaných pronájmů zemědělské půdy, měl by být v každém jednotlivém případě schopen a povinen takový vzorek opatřit, a to příp. i postupem dle ust. § 128 o. s. ř. Objektivní existence statisticky vyhodnotitelného vzorku realizovaných pronájmů v daném místě a čase je bez jakýchkoliv pochybností. Znaleckým

ústavem zjištěné obvyklé nájemné bylo stanoveno postupem, který je v rozporu s ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pokud okresní soud takové znalecké závěry převzal, je napadený rozsudek založen na nesprávných skutkových zjištěních. Žalovaní dále okresnímu soudu vytkli nesprávné právní posouzení, pokud jde o námitky započtení uplatněné žalovaným 2. Žalovaný 2. namítal, že nebyl postup okresního soudu v souladu se zásadami spravedlivého procesu. Uvedl, že pohledávky namítané k započtení vycházejí ze zásahů do práv vlastníka/spoluvlastníka stejně jako tomu je v případě žalobou uplatněné pohledávky. Nejde o pohledávky nejisté a neurčité, namísto není ani závěr, že rozhodování o k započtení namítnuté pohledávce by si vyžádalo „rozsáhlejší či složitější dokazování, jež by vedlo k neúměrnému prodloužení řízení o žalobou uplatněné pohledávce“. Uplatněné pohledávky jsou dokazovány a prokazovány zejména listinnými podklady včetně stavu zápisů v katastru nemovitostí. Pokud jde o jejich výši a případné prokazování znaleckým posudkem, žalovaní od počátku navrhovali provést důkaz znaleckým posudkem vyhotovený soudem ustanoveným znalcem. Takový znalecký posudek žalovaní dokonce v průběhu řízení opatřili a předložili soudu. Konečně namítli nedostatek pasivní věcné legitimace na straně žalované 1. Odkázali na ust. § 1126 a násl. o. z. s tím, že užívání věci některým spoluvlastníkem v rozsahu větším, než by mu příslušelo podle velikosti spoluvlastnického podílu, může být založeno dohodou spoluvlastníků, rozhodnutím většinového spoluvlastníka, soudním rozhodnutím nebo výrazem faktického stavu. V daném případě byl způsob užívání předmětných pozemků určen rozhodnutím většinových spoluvlastníků na schůzi konané dne 8. 9. 2017. Výlučným uživatelem předmětných pozemků byl určen žalovaný 2. Pokud dojde k určení jednoho ze spoluvlastníků jako výlučného uživatele, jedná se stav dovolený zákonem. Na rozhodnutím určeného vlastníka jako výlučného uživatele přechází část práv svědčících dalšímu nebo dalším spoluvlastníkům, konkrétně tedy užívací právo nebo práva. Dojde-li za této situace k zásahu do užívacích práv ke společné věci, jde ze subjektivního pohledu o zásah do práv toho spoluvlastníka, který byl příslušným rozhodnutím určen za výlučného uživatele, nikoliv práv dalších z užívání vyloučených spoluvlastníků. Protiváhou oprávnění spoluvlastníka vykonávat užívací právo k celé věci, je nárok vyloučeného spoluvlastníka na náhradu za legální omezení jeho práv. Za tohoto stavu je nerozhodné, kdo fakticky společné pozemky nad rámec spoluvlastnického žalobce užíval, neboť pasivně legitimovanou osobou k poskytnutí náhrady žalobci je pouze spoluvlastník, který byl příslušným rozhodnutím spoluvlastníků určen za výlučného uživatele, tj. pouze žalovaný 2. V této souvislosti žalovaní znamenají, že předmětné pozemky jsou pozemky zemědělskými, jsou k zemědělské výrobě využívány a žalovaná 1., na rozdíl od žalobce a žalovaného 2., zemědělským podnikatelem evidovaným ve veřejně přístupném seznamu není (viz § 2e zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství). Důvodem zakládajícím pasivní věcnou legitimaci první žalované není ani manželský vztah mezi žalovanými a právní úprava tzv. společného jmění manželů. Závazek, který z rozhodnutí většinových spoluvlastníků ze dne 8. 9. 2017 vznikl, je individuálním závazkem žalovaného 2. vůči žalobci jako z užívání vyloučenému spoluvlastníkovi.

V doplnění odvolání žalovaní předložili smlouvy o zemědělském pachtu z let 2017 a 2018 s tím, že tyto jsou obsaženy ve správním spise Státního zemědělského intervenčního fondu, regionální odbor Praha, do něhož je pro potřeby tzv. řízení o provedení aktualizace evidence půdy podle ust. § 3g zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství, založil žalobce. Předmětem smluv je pronájem či propachtování zemědělských pozemků v jednom ze tří dotčených sousedících katastrálních území (k.ú. [REDAKCE] [REDAKCE]) žalobci za účelem provozování zemědělské výroky, přičemž výše nájemného/pachtovného je sjednána ve výši 2,5 % z ceny půdy dle BPEJ. Prostým nahlédnutím do výpisu z katastru nemovitostí, kde je evidována výměra pozemku i BPEJ a přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., kde je uvedena cena pozemku dle BPEJ, nelze dojít k jinému závěru, než že nájemné/pachtovné za užívání zemědělských pozemků v daném místě a čase bylo sjednáno v podstatně nižší sazbě než je sazba 6.000 Kč či 7.000 Kč, z níž při svém rozhodování vyšel okresní soud. Pokud by znalecký ústav při plnění znaleckého úkolu postupoval řádně včetně aplikace ust. § 2 odst. 1 a 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, pak by musel

z předložených smluv coby porovnávacích případů realizovaných pronájmů v daném místě a čase vyjít a dospět k jiným závěrům o výši obvyklého nájemného než na základě metody odvození nájmu od obvyklé ceny pozemků, což je metoda pro zhotovitele znaleckého posudku jistě komfortnější, ale věcně nesprávná a žalované jednoznačně znevýhodňující. Při odvolacím jednání k dotazu odvolacího soudu žalovaný 2. uvedl, že splatnost započítávaných pohledávek odvozuje od skutečnosti, že žalobce byl vyzván k plnění ve vyjádření žalovaných, jak je založeno na čl. 36 – 39 spisu. Zopakoval, že pacht je běžnou záležitostí a znalecký ústav by měl být schopen zjistit cenu pachtu v místě a čase, pokud tak neučinil, byl to jeho problém a nedostatek odborné způsobilosti. Žalovaní navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek ve výroku I ve vztahu k žalované 1. změnil tak, že žaloba vůči žalované 1. se zamítá a ve zbývajících částech výroku I a navazujících výrocích III a V rozsudku jej zrušil a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k odvolání žalovaných vyjádřil. K námitkám žalovaných stran vyčíslení obvyklého nájemného uvedl, že znalecký ústav v řízení před okresním soudem podrobně vysvětlil svůj oceňovací postup jak ve znaleckém posudku, tak i ústně na jednání soudu. Okresní soud se postupem znalce zabýval i v odůvodnění rozsudku a dospěl k názoru, že metody použité znalcem jsou odůvodněné a posudek je věcně správný. Žalovaní kromě jiného tvrdí, že znalecký ústav si měl zjistit obvyklou cenu za pronájem (spíše pacht) zemědělských pozemků u Státního zemědělského intervenčního fondu, neboť zemědělští podnikatelé užívající zemědělskou půdu jsou u fondu povinni doložit právní důvod užívání půdy. Tento postup však není realizovatelný. Žalovaní odkazují na § 3g odst. 3 písm. b) zák. č. 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění. Podle tohoto ustanovení se doklady o užívání zemědělské půdy předkládají Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu pouze v souvislosti s aktualizací evidence půdy, přičemž pachtovní smlouvy mohou být jen jedním z možných dokladů. Nejde tedy o žádnou ucelenou ani aktuální databázi smluv, která navíc není veřejná. Další informační zdroje označené žalovanými sice mohou obsahovat údaje, které pozemky jsou propachtovány, ale opět neobsahují výši pachtovného. Není tedy pravdou, že by si znalecký ústav mohl opatřit údaje o obvyklém nájemném způsobem, který popisují žalovaní. Naopak stanovení obvyklého nájemného odvozením z ceny pozemků (tedy postup použitý znaleckým ústavem) je běžným oceňovacím postupem. Žalovaní ani v odvolání neuvádějí, že by byly závěry znaleckého posudku chybné. Pokud jde o námitku započtení, žalobce souhlasil se závěry okresního soudu. Uvedl, že žalovaní v průběhu řízení tvrdili k zápočtu různé pohledávky, přičemž svá tvrzení upravovali a měnili, snažili se uplatnit k zápočtu nároky týkající se pozemků, které nebyly ve spoluvlastnictví žalobce a žalovaných a nebyly dotčeny žalobou. Takové nároky by měly povahu bezdůvodného obohacení, nikoliv náhrady újmy za užívání věci nad rámec spoluvlastnického podílu. Zde je třeba uvést, že žalobce a žalovaní byli i nad rámec žaloby provázáni velkým množstvím majetkových a užívacích vztahů k dalším pozemkovým komplexům. Řešení všech těchto vztahů v rámci jednoho sporu by bylo mimořádně složité a nepřiměřeně by prodlužovalo řízení o pohledávkách uplatněných žalobou. To vše za situace, kdy žalovaní opakovaně měnili své protipohledávky a doplňovali další. Odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 5711/2017 s tím, že prokazování pohledávek z dalších majetkových vztahů by neúměrně zdržovalo řízení, že se jedná o pohledávky nejisté a nezpůsobilé k započtení. K námitce nedostatku pasivní legitimace žalované 1. Žalobce uvedl, že náhradu újmy by měli poskytnout ti spoluvlastníci, kteří pozemky skutečně užívají nebo z nich mají prospěch na úkor žalobce. Žalovaní předmětné pozemky buď obhospodařovali sami, nebo jejich užívání a požívání přenechávali za úplaty třetím osobám, zejména panu [REDAKCE]. Proto jsou pasivně legitimováni oba žalovaní. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Při odvolacím jednání žalobce poukázal na to, že žalovaní v doplnku odvolání označili další listinné důkazy, s odkazem na zásadu koncentrace řízení, však v dané věci již nejde o důkazy, které jsou ve smyslu § 205a písm. c) o. s. ř. přípustné. Stran pasivní legitimace žalované 1. žalobce k dotazu odvolacího soudu uvedl, že žalobce na počátku vycházel z toho, že dohoda

spoluvlastníků je neplatná a že žalovaní na pozemcích reálně společně hospodaří. Závěr soudu, že dohoda spoluvlastníků je platná, nechtěl nijak zpochybňovat, protože v konečném důsledku byl ve sporu úspěšný. Uvedl, že příjem z obhospodařování pozemků mají žalovaní společný, protože jsou manželé a příjem plyne do jejich SJM. Dále tvrdil, že žalovaná rovněž sama pozemky obhospodařuje. Stran vyčíslení obvyklého nájemného sporoval tvrzení, že nájem zemědělských pozemků jsou obvykle stanoveny procentem z ceny BPEJ. Uvedl, že uzavírá nájemní smlouvy s třetími osobami a určitě by dohledal nájemní smlouvy, kde cena je stanovena jinak, stanovení ceny pachtu na základě jím uzavíraných smluv však považoval za procesně nevhodné. Poukazoval na zásadu hospodárnosti občanského soudního řízení, když případný doplněk znaleckého posudku by podle jeho přesvědčení vedl ke shodnému či podobnému závěru o ceně pachtu. Dále poukázal na to, že vypracování nového posudku by znamenalo další náklady i další plynutí času, poukázal rovněž na to, že tímto sporem chtěl donutit žalované, aby došlo k vypořádání jejich podílového spoluvlastnictví, k čemuž nyní již došlo. Uvedl, že neexistuje dostatečná veřejná databáze nájemních smluv ohledně zemědělských pozemků. Měl za to, že znalec své závěry odůvodnil, vysvětlil zvolenou metodu. Zástupce žalobce v odvolacím řízení k dotazu soudu doplnil, že cenu v žalobě stanovil sám žalobce, nejde ale o cenu standardní a tržní nájem a zdůraznil, že žalovaným předložené nájemní smlouvy nepředstavují běžný vzorek smluv s tím, že nelze argumentovat tím, jak cenu stanoví stát, když cena má být stanovena tržně, a skutečnost, že na základě tří pachtovních smluv, které předložili žalovaní a které žalobce uzavřel s fyzickými osobami jako restituenty, jež sami nehospodaří, nelze dovodit, že jde o běžný tržní standard a dovodit na základě nich tržní nájem (pacht). Doplnil, že sám si přitom pronajímá desítky pozemků, kde je cena stanovena tržní, smlouvy by byl schopen předložit, ale považoval to za procesně nevhodné s tím, že by to jen vedlo k jejich zpochybnění ze strany žalovaných. V evidenci LPIS nejsou všechny pachtovní smlouvy (zakládají se tam jen pachtovní smlouvy v případech změny uživatele), zpochybnil, že by znalec mohl sehnat vzorek smluv o pronájmu a poukazoval přitom na zásadu hospodárnosti řízení.

Po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou (§ 201 o. s. ř.), v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že je přípustné (a contr. § 202 o. s. ř.), přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek a odvolání shledal důvodným.

Odvolací soud doplnil dokazování listinnými důkazy předloženými žalovanými v doplnění odvolání, když doplnění dokazování neshledal v rozporu se zásadou koncentrace řízení ve smyslu § 205a písm. c) o. s. ř., neboť uvedené listiny zpochybňují správnost znalcem zvolené metody vyčíslení obvyklého nájmu a jsou proto přípustné. Ze smlouvy o zemědělském pachtu č. [REDAKCE] ze dne 3. 11. 2017, č. [REDAKCE] ze dne 10. 11. 2017 a č. [REDAKCE] ze dne 23. 11. 2018 a dodatku k nájemní smlouvě č. 2 ze dne 8. 11. 2017 odvolací soud zjistil, že jejich předmětem je pacht zemědělských pozemků v k. ú. [REDAKCE] uzavřené žalobcem jako pachtýřem a třetími (fyzickými) osobami (resp. obcí [REDAKCE] v případě dodatku k nájemní smlouvě č. 2 ze dne 8. 11. 2017) za účelem provozování zemědělské výroby, přičemž pachtovné byla sjednáno ve výši 2,5 % z ceny půdy podle BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka).

Obecně platí, že spoluvlastnictví je založeno při existenci vlastnických práv více osob (spoluvlastníků) k jedné společné věci. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn účastnit se na správě společné věci, přičemž se při rozhodování o společné věci počítají hlasy spoluvlastníků podle velikosti jejich podílů. Podíl je tak vyjádřením míry účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (§ 1115 a násl. o. z.). O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 1128 odst. 1 o. z.). Za běžnou správu společné věci podle § 1128 odst. 1 o. z. se rozumí také užívání nemovitosti. O užívání společné věci se mohou spoluvlastníci dohodnout, rozhodnout většinou nebo k návrhu některého ze spoluvlastníků rozhodne o této otázce soud. Do této běžné správy patří také rozhodnutí spoluvlastníka o vyloučení (omezení) jiných spoluvlastníků z užívání věci. K takovému rozhodnutí postačí většinový podíl na hlasovacích právech. Dále je důležité uvést, že

rozhodnutí nemusí být učiněno žádným formálním způsobem, může být učiněno ústně, dokonce i nevýslovnou (konkludentní) formou. Na druhou stranu limitem je zde povinnost dle § 1128 odst. 2 o. z., aby všichni spoluvlastníci byli informováni o potřebě rozhodnout (s výjimkou potřeby okamžitého jednání). Není tak vyloučeno, aby některý ze spoluvlastníků užíval společnou věc nad rámec jeho spoluvlastnického podílu s tím, že ostatním spoluvlastníkům náleží za toto nadužívání náhrada za omezení jejich spoluvlastnického práva ve výši odpovídající rozsahu jejich újmy. Právo na náhradu je dáno zákonem a vyplývá z práva spoluvlastníka podílet se na užívání společné věci v rozsahu jeho podílu. V souzené věci bylo prokázáno, že žalovaný 2. (v případě žalované 1. je sporována její pasivní legitimace) užívá jako spoluvlastník společnou věc nad rámec svého podílu na základě platného právního důvodu (rozhodnutí spoluvlastníků na schůzi 8. 9. 2017), nejedná se tedy o bezdůvodné obohacení v důsledku uvedeného užívání, ale o náhradu újmy, která žalobci plyne z nemožnosti realizovat jeho spoluvlastnické právo (jde o náhradu za omezení (spolu)vlastnického práva). Pro posouzení výše náhrady pro vyloučeného spoluvlastníka pak není - podobně jako v jiných případech stanovení náhrady za omezení práva - rozhodující to, co spoluvlastník užívající věc nad rámec podílu získává (oč se obohatí); podstatná je újma vznikající vyloučenému spoluvlastníku. Tu musí soud stanovit na základě úvah vycházejících ze skutkových zjištění ohledně toho, co by spoluvlastník při obvyklém užívání věci v rámci svého podílu získal (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2012 sp. zn. 31 Cdo 503/2011). Okresní soud správně dovodil, že o hospodaření (resp. o „běžné správě“) se společnou věcí bylo rozhodnuto na schůzi spoluvlastníků dne 8. 9. 2017, při níž byl uživatelem předmětných pozemků určen žalovaný 2., uvedené rozhodnutí nabylo právních účinků ve vztahu ke všem spoluvlastníkům. Závěr okresního soudu o nadužívání pozemků opírající se o (většinově) rozhodnutí spoluvlastníků, kdy žalobci za omezení jeho práva náleží náhrada, jako nárok vyplývající přímo ze zákonných ustanovení o spoluvlastnictví tedy shledal odvolací soud správným. Jinými slovy, v účastníky nespоровaném rozsahu nadužívání je základ nároku žalobce ve vztahu k žalovanému 2. dán.

Okresnímu soudu však lze v první řadě vytknout, že se nedostatečně zabýval námitkou nedostatku pasivní legitimace žalované 1. Žalovaný, resp. žalovaná 1. již v řízení před okresním soudem namítala, že není pasivně legitimována, neboť není osobou hospodářící, ale pouze spoluvlastníkem předmětných pozemků, což však její pasivní legitimaci nezakládá, a to ani z titulu SJM žalovaných. Při odvolacím jednání žalobce pasivní legitimaci žalované 1. odvozoval od skutečnosti, že žalovaný ve všech vztazích vystupovali společně, z obhospodařování pozemků mají společný příjem, který plyne do SJM žalovaných, dále tvrdil, že žalovaná 1. předmětné pozemky rovněž sama obhospodařuje. K tomuto tvrzení (které žalovaná 1. popírá) však nebyl přes poučení odvolacím soudem schopen při odvolacím jednání označit důkazy, okresní soud k této otázce žádné dokazování nevedl, ani v tomto směru žalobce k povinnosti tvrzení (a povinnosti důkazní) nepoučil. Pro pasivní legitimaci žalované 1. je přitom otázka, zda žalovaná 1. předmětné pozemky fakticky (a v jakém rozsahu) nad rámec svého spoluvlastnického podílu užívala, resp. na nich v žalovaném období hospodařila (a v jakém rozsahu), rozhodná. K tomu odvolací soud dodává, že v takovém případě s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu citovanou shora, nejde o náhradu újmy, která žalobci plyne z nemožnosti realizovat jeho spoluvlastnické právo ve smyslu uvedeném shora (neboť u žalované 1. nejde o užívání z titulu spoluvlastníka společné věci nad rámec svého podílu na základě rozhodnutí spoluvlastníků na schůzi 8. 9. 2017), ale o bezdůvodné obohacení v důsledku uvedeného užívání. Žalobce v takovém případě stíhá břemeno tvrzení (a břemeno důkazní) k prokázání existence a rozsahu užívání žalovanou 1. ohledně předmětných pozemků. Skutečnost, že žalovaný jsou manželé a z obhospodařování pozemků v podílovém spoluvlastnictví účastníků mají společný příjem, který plyne do SJM žalovaných, pasivní legitimaci žalované 1. jako solidárního dlužníka nezakládá.

Pokud jde o vyčíslení újmy jako náhrady za omezení (spolu)vlastnického práva, okresní soud nepochybil, přistoupil-li k určení výše náhrady (újmy vzniklé žalobci) jako obvyklé ceny nájemného v žalovaném období, tj. za dobu od 28. 6. 2016 do 28. 6. 2019. Účastníci se na výši náhrady neshodli, okresní soud proto za účelem vyčíslení výše obvyklého nájemného (resp. pachtu) zadal zpracování znaleckého posudku. Znalec při vyčíslení průměrného nájemného vyšel z metody odvození výše nájemného z celkové hodnoty nemovitých věcí (předmětných pozemků), ze kterých pomocí kapitalizace celkové hodnoty (na základě kapitalizační míry předmětných nemovitostí) odvodil obvyklou výši nájemného. Hodnotu předmětných pozemků stanovil porovnávací metodou na bázi tržních hodnot porovnání realizace prodejů obdobných nemovitostí v daném místě s tím, že nenalezl dostatečně statisticky vyhodnotitelný vzorek realizovaných pronájmů v daném místě a čase. Pokud jde o stanovení hodnoty nemovitých věcí, uvedl, že nebyly nalezeny prodeje k datu ocenění, proto vyšel z realizovaných prodejů v letech 2020 a 2021, které přepočtl ke sledovanému období let 2016 – 2019 dle vývoje cen zemědělských pozemků. Nájemní smlouvy předložené žalovanými z veřejně přístupného registru smluv, resp. vedené u Státního pozemkového úřadu znalec nerefletoval s odůvodněním, že výsledné nájemné nebylo určeno dle tržních principů, a proto ceny neodpovídají obvyklosti. Důvodem je skutečnost, že cena, z níž se v těchto smlouvách nájemné odvozuje, představuje hodnotu BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), která je určena cenovými předpisy o oceňování majetku, a nikoli tržní cenu pozemků. I v těchto nájemních smlouvách však výše nájemného vychází z hodnoty pozemků a pomocí kapitalizace je odvozena výše nájemného, tedy jím použitý postup odpovídá obvyklým postupům pro stanovení výše obvyklého nájemného. Znalec dále uváděl, že ceny určené právním předpisem se využívají pro určení nájemného/pachtu ve vztazích, kde je propachtovatelem pozemků stát, v souzené věci však jde o vypořádání nároků ze spoluvlastnictví dvou soukromoprávních subjektů. S ohledem na uvedené a vzhledem k tomu, že relevantní nájemní smlouvy využitelné pro stanovení výše nájemného porovnávací metodou neměl znalec k dispozici, okresní soud shledal znalecký posudek za věcně správný, logicky a adekvátně zdůvodňující zvolený postup, resp. metodu určení nájemného. Takový závěr okresního soudu však odvolací soud shledal přinejmenším předčasným.

Žalovaní vznášeli k závěrům znaleckého posudku relevantní výhrady. V řízení před okresním soudem a následně i v řízení odvolacím soudem předložili nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené žalobcem jako nájemcem, resp. pachtýřem se třetími subjekty, a to jak s Českou republikou – Státním pozemkovým fondem, tak s fyzickými osobami v jednom z dotčených katastrálních území. Pachtovné v předložených smlouvách bylo sjednáno ve výši 2,2, resp. 2,5 % z ceny půdy podle BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), tedy nikoli z ceny tržní, z níž vycházel znalec. Žalovaní v této souvislosti namítali, že pronájem, resp. pacht zemědělských pozemků (a v tomto jim lze jistě dát za pravdu), je běžnou praxí. Dále uváděli, že informace o jednotlivých pozemcích i zemědělských podnikatelích jsou veřejně dostupné, poukazovali na Veřejný registr půdy – LPIS, z něhož lze zjistit informace o realizovaných pronájmech a následně opatřit statisticky vyhodnotitelný vzorek realizovaných pronájmů v daném místě a čase, a to příp. i postupem dle § 128 o. s. ř. Žalobce naopak uváděl, že nejde o žádnou ucelenou ani aktuální databázi smluv, která ani není veřejná, informační zdroje označené žalovanými neobsahují výši pachtovného, metodu stanovení obvyklého nájemného odvozeným z ceny pozemků zvolenou znalcem žalobce považoval za běžný oceňovací postup. Obecně je třeba uvést (a stejný závěr lze dovodit i ze znaleckého posudku), že základní (prioritní) metodou při stanovení obvyklého nájemného, resp. pachtovného je ocenění porovnávací metodou na základě statisticky vyhodnotitelného vzorku realizovaných pronájmů v daném místě a čase. Teprve za situace, kdyby nebyl znalec schopen objektivně takový vzorek opatřit (a to příp. i postupem dle ust. § 128 o. s. ř.), přistoupí k odvození výše nájemného z hodnoty pozemků. Závěr o neexistenci vyhodnotitelného vzorku relevantních nájemních smluv je však s ohledem na dosud provedené dokazování předčasným. Z obsahu spisu nevyplývá, že by byl činěn jakýkoli dotaz na pronajímatele zemědělských pozemků, které lze dohledat, ohledně výše, resp. metody vyčíslení

pachtovného. Mezi účastníky je sporné, zda výše pachtovného zemědělských pozemků je v obvyklé praxi stanovena procentem z tržní ceny pozemků (jak postupoval znalec), či procentem z ceny půdy podle BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), jak namítali žalovaní. Metoda, kterou znalec použije při plnění znaleckého úkolu je na znalci, znalec ale musí být schopen své závěry hodnověrným a logickým způsobem odůvodnit. Závěry znalce v souzené věci však nemají oporu v provedeném dokazování. Z předložených nájemních smluv je zřejmé, že v praxi se při stanovení výše pachtovného vychází z ceny pozemků stanovené podle BPEJ, tedy z ceny určené právním předpisem, a to nejen pokud jde o smlouvy, které uzavírá jako pronajímatel stát, ale také pokud jde o smlouvy, které uzavíral sám žalobce s fyzickými osobami. Odvolacímu soudu je z úřední činnosti známo, že stát jako vlastník pozemků obvykle pronajímá zemědělské pozemky za cenu 2,2 % z ceny půdy dle BPEJ, nelze přitom pominout, že i stát se jako pronajímatel musí chovat tržním způsobem a jako významný pronajímatel přinejmenším trh cen za pacht zemědělských pozemků ovlivňuje. Odvolací soud rovněž nepřehlédl, že sám žalobce v podané žalobě při stanovení obvyklého nájemného vycházel z databáze BPEJ a z podílu 2,5 % na takto stanovené ceně půdy a uvedl, že tato sazba se používá pro stanovení ročního nájemného pro zemědělské pozemky. K tomu při odvolacím jednání pak zástupce žalobce namítal, že cenu v žalobě stanovil sám žalobce, nejde ale o cenu standardní a o tržní nájem a zdůraznil, že žalovaným předložené nájemní smlouvy nepředstavují běžný vzorek smluv.

V souzené věci dle odvolacího soudu jsou důvodné pochybnosti o závěrech znaleckého posudku i znalcem zvolené metodě stran stanovení obvyklého nájemného odvozením z tržní ceny pozemků. Žalovaní předložili pachtovní smlouvy určující pachtovné procentem z ceny dle cenových předpisů a nelze nyní dospět k závěru, že by tyto byly nedohledatelné, resp. je předčasné uzavřít, že nelze dohledat žádný statisticky vyhodnotitelný vzorek realizovaných pronájmů v daném místě a čase. Důvodné pochybnosti pak vyvolává otázka odvození nájmu z tržní ceny pozemků za situace, kdy žalovaným předkládané smlouvy (a shodně i tvrzení žalobce v podané žalobě) odvozují pachtovné z ceny pozemků podle BPEJ a nikoli z tržní ceny pozemků, jak učinil znalec, a to za situace, kdy se jedná o nájemní smlouvy uzavírané žalobcem nejen se státem, ale i s fyzickými osobami. Je tedy sporné, jakým způsobem je pachtovné v praxi v daném místě a čase obvykle určováno. Jinými slovy, žalovaní relevantním způsobem zpochybnili znalecký posudek, resp. jím zvolenou metodu. Závěr o neexistenci statisticky vyhodnotitelného vzorku realizovaných pronájmů v daném místě a čase se jeví předčasným, když znalec (ač sám uvedl, že přednost má metoda porovnávací) žádný dotaz (ani za příp. součinnosti soudu) na pronajímatele zemědělských pozemků, resp. SPIF neučinil. Nadto nelze rovněž přehlédnout, že znalec při stanovení celkové tržní hodnoty předmětných pozemků vycházel z realizovaných prodejů v letech 2020 a 2021 (tedy nikoli z prodejů realizovaných v žalovaném období), které přepočítal ke sledovanému období let 2016 – 2019 dle vývoje cen zemědělských pozemků s odůvodněním, že nenalezl prodeje k datu ocenění. Otázka stanovení obvyklého nájemného a její metody tak zůstala mezi účastníky sporná a dosud provedeným dokazování vč. znaleckého zkoumání nebyla dostatečně hodnověrným způsobem objasněna. Uvedená otázka je přitom pro rozhodnutí soudu a naplnění účelu řízení zásadní a nelze ji pominout ani s odkazem na zásadu hospodárnosti řízení (procesní ekonomie) a příp. pracnost dalšího znaleckého dokazování. V souzené věci však účastníkům ničeho nebrání dohodnout se na smírném vyřešení sporu, kdy z odvolání žalovaných vyplývá, že žalovaný 2. uznává dluh (bez provedení zápočtu) 174 692 Kč a žalobce při odvolacím jednání avizoval, že je ochoten o snížení svého nároku uvažovat. V této fázi řízení nelze předjímat, že by další dokazování bylo neefektivní, soud je povinen zjistit v řízení všechny podstatné skutkové okolnosti tak, aby mohl ve věci spravedlivě rozhodnout, a je-li v řízení relevantním způsobem zpochybňována zvolená metoda znalce a z provedeného dokazování vyplývá, že k této metodě panují důvodné pochybnosti, je povinností soudu se touto otázkou zabývat. S ohledem na hospodárnost řízení a množství předmětných pozemků se však nabízí např. postup určení pachtu jen u několika z předmětných pozemků metodou stanovení ceny procentem z ceny dle BPEJ a tyto následně porovnat s cenou nájmu za m² stanovenou dle

znaleckého posudku a následně dospět ke zjištění, zda by bylo možné z této ceny vycházet či nikoli.

Pokud jde o námitky započtení pohledávek žalovaného 2., z obsahu spisu vyplývá, že žalovaný 2. v řízení původně podáním ze dne 26. 8. 2019 (vyjádření k žalobě na čl. 36 – 39 spisu) uplatnil k započtení celkem 4 pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení a náhrady škody, na první započítávané pohledávce následně netrval a uplatňoval zbylé tři pohledávky, a to pohledávku vzniklou užíváním pozemku ve výlučném vlastnictví žalované 1. (pozemek p.č. ■■■ na LV č. ■■■ pro k.ú. ■■■) v období od 28. 6. 2013 do 28. 6. 2019 žalobcem bez právního důvodu, pohledávku vzniklou žalované 1. tím, že žalobce při sklizni pšenice v létě 2019 zničil geodetické vytyčení hranic pozemku p.č. ■■■ v k.ú. ■■■, na které vynaložila žalovaná 1. na počátku roku 2019 peněžní prostředky ve výši 22 990 Kč a konečně pohledávku ve výši 209 185 Kč s odůvodněním, že umístěním stavby ve vlastnictví žalobce na pozemcích ve spoluvlastnictví žalovaných (pozemky p.č. ■■■, p.č. ■■■ a p.č. ■■■ v k.ú. ■■■) dochází k bezdůvodnému obohacení žalobce. Žalovaná 1. postoupila část pohledávky vztahující se k jejím podílům na žalovaného 2. dle smlouvy o postoupení pohledávek. Žalobce sporoval vznik i výši protipohledávek, sporoval rozsah užívání pozemků, ohledně některých pohledávek namítal jejich zánik splnění a namítal promlčení, pohledávky označil za nejisté a neurčité, tedy nekompenzabilní.

Odvolací soud předně uvádí, že započtení představuje způsob zániku závazků, k němuž dochází buď jednostranným právním jednáním jedné strany vůči druhé, anebo dohodou obou dotčených stran. Jednostranné započtení umožňuje započítávající straně vynutit si (a to bez ohledu na vůli druhé strany) „uspokojení“ (vyrovnání) své pohledávky, aniž by byla nucena ji uplatnit u soudu. Občanský zákoník (i proto) upravuje řadu předpokladů, jejichž naplnění je nezbytné pro způsobilost jak aktivní pohledávky (tj. pohledávky užité k započtení), tak i pasivní pohledávky (tj. pohledávky, proti které je započítáváno) k (především jednostrannému) započtení. Jde-li o aktivní pohledávku, musí být (zásadně dle § 1989 odst. 2 o. z.) splatná (§ 1982 odst. 1 věta druhá o. z.) a uplatnitelná u soudu (§ 1987 odst. 1 o. z.); občanský zákoník posléze uvedeným požadavkem brání především tomu, aby si věřitel aktivní pohledávky, jejíhož splnění by se nemohl domáhat u soudu, vynutil její „uspokojení“ cestou jednostranného započtení. Aktivní (k započtení použitá) pohledávka dále nesmí být "nejistá nebo neurčitá" (§ 1987 odst. 2 o. z.), k tomu srovnej rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 31 Cdo 684/2020.

Splatnost k započtení uplatněných pohledávek žalovaného 2. nevyplývá z dohody, ani ze zákona a odvíjí se od výzvy věřitele (žalovaného 2.) vůči dlužníkovi (žalobci). Žalovaný 2. dovozoval splatnost od výzvy k plnění ve vyjádření žalovaných k podané žalobě (čl. 1. 36 – 39 spisu) a dalších vyjádření ve spisu. Z vyjádření je zřejmé, že žalovaný 2. učinil námitku započtení svých pohledávek (jejichž výši dále upravoval v průběhu řízení), nelze z nich však dovodit výzvu žalovaného 2. vůči žalobci k jejich zaplacení. Jinými slovy, pohledávky žalovaného 2. započtené oproti pohledávce uplatněné žalobcem nebyly splatné, aktivně započítávaná pohledávka musí být splatná před kompenzačním úkonem. Jak bylo vysvětleno shora, předpokladem započtení pohledávky je její splatnost a uplatnitelnost u soudu. Již jen z tohoto důvodu nemohla být kompenzační námitka žalovaného 2. úspěšná. Nad rámec uvedeného se odvolací soud ve shodě s okresním soudem dovodil, že i pokud by byly započítávané pohledávky splatné, nebyly pro jejich nejistotu a neurčitost kompenzabilní (§ 1987 odst. 2 o. z.). Nejistá či neurčitá pohledávka je pohledávka v případě, že existují pochybnosti o tom, zda vznikla, v jaké výši vznikla, kdo je věřitelem či jejím dlužníkem a zda je již splatná. Likvidita pohledávky je hmotněprávním předpokladem její započitatelnosti, není-li aktivní pohledávka jistá a určitá, odporuje její započtení zákonu. Ustanovení § 1987 odst. 2 o. z. přitom primárně chrání věřitele pasivní pohledávky před tím, aby jeho dlužník, věřitel aktivní nejisté či neurčité pohledávky, tuto svou nejistou či neurčitou pohledávku započtl na věřitelovu pasivní pohledávku, a tím oddálil splnění své povinnosti,

včetně vedení soudních sporů o existenci a výši jeho aktivní pohledávky (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2020 sp. zn. 31 Cdo 684/2020). Smysl § 1987 odst. 2 o. z. je spatřován zejména v ochraně věřitele před tím, aby řízení o jím uplatněné pohledávce bylo zdržováno složitým prokazováním protipohledávek dlužníkových. Lze-li očekávat, že by námitka započtení vznesená podle § 98, věty druhé o. s. ř. s ohledem na obtížnost zjišťování existence a výše započítávané pohledávky nepřiměřeně prodlužovala řízení o pohledávce uplatněné žalobou, lze konstatovat nekompenzabilitu započítávané pohledávky pro nejistotu a neurčitost. Předmětné pohledávky žalovaného 2. byly co do základu či výše sporné, nevznikly z jednoho právního vztahu, resp. právního jednání, jejich uplatnění vůči žalobci formou námitky započtení vyvolává namísto jednoznačného a oběma stranami akceptovaného zániku obou pohledávek v rozsahu, v jakém se kryly, spory o existenci a výši pohledávky k započtení, nejednalo se o pohledávky, které lze co do základu a výše snadno prokázat, resp. uzavřít, že o nich (příp. jejich výši) není rozumných pochyb. Žalobce sporoval vznik i výši protipohledávek, sporoval rozsah užívání pozemků, žalovaný 2. opakovaně měnil výši protipohledávek v průběhu řízení (vč. podaného odvolání), resp. doplňoval další, odvolací soud proto ve shodě s okresním soudem uzavřel, že prokazování existence a výše započítávaných pohledávek by bylo složité a řízení by bylo neúměrně zdržováno a pohledávky nejsou ve smyslu ust. § 1987 odst. 2 o. z. kompenzabilní.

Vzhledem k tomu, že námitkou žalované 1. stran nedostatku její pasivní legitimace ani námitkami žalovaného 2. stran vyčíslení újmy jako náhrady za omezení (spolu)vlastnického práva žalobce se okresní soud ve svém rozhodnutí řádně nezabýval, odvolacímu soudu nezbylo, než rozhodnutí okresního soudu jako nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů (§ 205 odst. 2 písm. c/ o. s. ř.) zrušit věc mu vrátit k dalšímu řízení (§ 219a odst. 1 písm. b/ ve spojení s § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Okresní soud se v dalším řízení bude řádně věnovat námitce žalované 1. k nedostatku její pasivní legitimace, po poučení žalobce doplní dokazování stran užívání, resp. hospodaření žalované 1. (a jeho rozsahu) na předmětných pozemcích v žalovaném období a následně žalobcem uplatněný nárok vůči žalované 1. znovu posoudí. Okresní soud se dále bude věnovat otázce vyčíslení újmy jako náhrady za omezení (spolu)vlastnického práva žalobce, znovu posoudí (pravd. po doplnění dokazování) vhodnost, resp. správnost znalecm zvolené metody stanovení obvyklého nájmu (pachtu) s tím, že se řádně vypořádá s námitkami žalovaných, které správnost znalecm zvolené metody relevantním způsobem zpochybňovaly. Po doplnění dokazování ve věci znovu rozhodne a své rozhodnutí řádně odůvodní.

O nákladech řízení odvolací soud nerozhodoval. V souladu s ustanovením § 224 odst. 3 o. s. ř. zruší-li odvolací soud rozhodnutí a vrátí věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení, rozhodne o náhradě nákladů řízení soud prvního stupně v novém rozhodnutí o věci.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Hradec Králové 5. září 2023

JUDr. Dana Mazáková v. r.
předsedkyně senátu