

APLIKACE

PRÁVA

První autorský odborný časopis

1-2/2020



**ROZHODNÝ STAV PŘEDMĚTU
BEZDŮVODNÉHO
OBOHACENÍ**

str. 8

**K PRÁVU NA
BEZÚPLATNÝ
PŘEVOD POZEMKŮ**

str. 7

**K PROVEDENÍ DŮKAZU
ZNALECKÝM POSUDKEM
VYŽÁDANÝM ÚČASTNÍKEM**

str. 3

www.aplikaceprava.cz

*„ Právo není spravedlnost,
ale spravedlnost je přirozené právo. „*

GNÓMY, Luboš Chalupa

OBSAH 1-2/2020

**K PROVEDENÍ DŮKAZU
ZNALECKÝM POSUDKEM
VYŽÁDANÝM ÚČASTNÍKEM**

str. 3

**URČITOST PETITU ROZSUDKU
O URČENÍ NEÚČINNOSTI
PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ**

str. 5

**K PRÁVU NA BEZÚPLATNÝ
PŘEVOD POZEMKŮ DLE
§ 60A ZÁK.Č. 219/2000 SB.**

str. 7

**ROZHODNÝ STAV PŘEDMĚTU
BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ**

str. 8

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem statí
JUDr. Luboše Chalupy APLIKACE PRÁVA
vydává JUDr. Luboš Chalupa, advokátní kancelář,
www.akchalupa.cz, chalupa@akchalupa.cz,
Křížkova 156, 186 00 Praha 8.

Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa,
JUDr. Věra Chandrycká.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis
APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národním
středisku ISSN Národní technické knihovny
(ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena.
Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce
jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného
v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou i elektronickou
formou) je možná pouze s uvedenou citací
autora, názvu a čísla časopisu.

Časopis APLIKACE PRÁVA č. 1-2/2020 byl
vydán dne 26. 6. 2020.



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo.

APLIKACE PRÁVA je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu (viz. www.akchalupa.cz).

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autoritou prioritou nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz

K PROVEDENÍ DŮKAZU ZNALECKÝM POSUDKEM VYŽÁDANÝM ÚČASTNÍKEM

Někteří soudci - s odkazem na obsoletní usnesení Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 396/99, jakož i pro ulehčení dokazování - řeší antagonistické závěry znaleckého posudku vyžádaného účastníkem řízení se znaleckým posudkem znalce ustanoveného soudem tak, že v rozporu s ustanovením § 127a o.s.ř. neprovedou důkaz znaleckým posudkem vyžádaným účastníkem, případně opomenou výslech tohoto znalce.

1. V případě antagonistických závěrů znaleckého posudku znalce ustanoveného soudem se znaleckým posudkem vyžádaným samotným účastníkem ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř. je v rozporu s řádným hodnocením důkazů i spravedlivého soudního řízení bez dalšího často preferován znalecký posudek znalce ustanoveného soudem v přesvědčení, že tento je pro osobu objednatele posudku objektivnější.

2. Institut znaleckého posudku vyžádaného účastníkem řízení ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř. je důležitou zárukou rovnosti účastníků při dokazování, který je ve složitějších věcech stěžejním důkazem, a může významně eliminovat nepřímé sofistikoványe ovlivňování znalce ustanoveného soudem vlivnějšími účastníky řízení či jejich právníky s osobními vazbami na dotčené subjekty.

3. Znalecký posudek vyžádaný účastníkem řízení ještě do účinnosti ustanovení § 127a o.s.ř. byl toliko listinným důkazem, což správně posoudilo usnesení ÚS ČR ze dne 14.10.1999 sp.zn. IV. ÚS 396/99.

4. Důkaz znaleckým posudkem předložený účastníkem řízení ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř. se provede tak, že jej předseda senátu nebo jeho část při jednání přečte nebo sdělí jeho obsah zpravidla s následným výslechem tohoto znalce.

5. Neobsahuje-li protokol o jednání skutečnost, že znalecký posudek či jeho část byl při jednání jako důkaz přečten, nebyl tento důkaz v řízení proveden, i kdyby bylo jeho předložení do spisu účastníkem řízení poznamenáno v protokole o jednání či byl účastníkům prokazatelně rozeslán.

6. Ustanovení § 127a o.s.ř. výslovně stanoví, že 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, je stejné jako provádění důkazu znaleckým posudkem znalce ustanoveného soudem. Je-li v řízení proveden důkaz znaleckým posudkem znalce ustanoveného soudem s výslechem tohoto znalce, musí být ex lege rovněž proveden důkaz znaleckým posudkem předloženým účastníkem řízení při jednání jeho přečtením či jeho částí s výslechem tohoto znalce.



7. Podstatnou vadou řízení v rozporu s občanským soudním řádem i s principem na spravedlivé (rovné a zákonné) řízení je postup soudu při provádění dokazování, který v rozporu s ustanovením § 127a o.s.ř. i § 132 o.s.ř. – na rozdíl od znaleckého posudku znalce ustanoveného soudem - neprovede důkaz znaleckým posudkem předloženým účastníkem řízení, případně tohoto znalce nevyslechne, zvláště jsou-li závěry těchto znaleckých posudků v antagonistickém rozporu.

8. Soud v rámci řádného dokazování musí provést všechny listinné důkazy předložené účastníkem řízení včetně znaleckého posudku vyžádaného účastníkem ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř. anebo jejich provedení se stručným odůvodněním odmítnout, což musí obsahovat nejen protokol o jednání, ale i odůvodnění rozsudku soudu dle ustanovení § 157 odst. 2 o.s.ř.: *soud v odůvodnění uvede: o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy...*, jinak jedná v rozporu se zákonem i ústavním právem na spravedlivé soudní řízení.

9. Vzhledem k tomu, že dokazování provádí soud při jednání, platí také, že i odmítnutí provedení účastníkem navrženým či předloženým důkazem se stručným odůvodněním musí nastat jen v rámci jednání, a nikoli mimo něj.

10. Neprovedení účastníkem předloženého či navrženého důkazu, který nebyl výslovně soudem při jednání odmítnut (nepřipuštěn) se stručným odůvodněním („mrtvý důkaz“), je podstatnou vadou řízení v rozporu s právem na spravedlivé soudní řízení, zvláště jedná-li se o znalecký posudek předložený účastníkem, kde ustanovení § 127a o.s.ř. nařizuje stejný způsob provedení důkazu jako u znaleckého posudku znalce ustanoveného soudem, tj. přečtení posudku či jeho části při jednání, výslech znalce, případně vyžádání vysvětlení znalce.

11. Jsou-li po provedení důkazu znaleckým posudkem předloženým účastníkem řízení ve smyslu ustanovení § 127a o.s.ř., zvláště byl-li vypracován znaleckým ústavem, a znaleckým posudkem znalce ustanoveného soudem, i po výslechu obou znalců, případně jejich vysvětlení, pochybnosti o správnosti kteréhokoli z těchto dvou antagonistických posudků či o jejich úplnosti a jasnosti, tj. jsou-li závěry obou znaleckých posudků po výslechu či vysvětlení obou znalců nadále antagonistické, je nutno přezkoumat oba tyto posudky jiným znalcem, potažmo státním orgánem, vědeckým ústavem, vysokou školou nebo institucí specializovanou na znaleckou činnost.

12. Nosná věta usnesení Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 396/99, týkající se antagonistických závěrů znaleckého posudku předloženého účastníkem řízení a znaleckého posudku znalce ustanoveného soudem, s preferencí pozdějšího znaleckého posudku soudem ustanoveného znalce, pokud se náležitě a přesvědčivě vypořádal i s tím, co již předtím bylo formou jiného znaleckého posudku zpracováno, z níž na základě citací v aktuální komentářové literatuře soudy nesprávně vychází, je již obsoletní pro pozdější novou zákonnou úpravu vložením ustanovení § 127a o.s.ř.

Právní literatura a judikatura:

„I znalecký důkaz podléhá soudcovskému hodnocení podle § 132. Oproti jiným důkazům je tu však při hodnocení podstatný rozdíl. Při hodnocení všech ostatních důkazů, vyjma znaleckého, může soud hodnotit jejich obsah proto, že jejich obsah je pro soud dán jeho obecnou zkušeností a jeho znalostí logického myšlení. Také u znaleckého posudku hodnotí soud věrohodnost osoby znalce a logičnost jejich zpráv soudu podávaných. Kdežto u jiných důkazních prostředků hodnotí soud tyto důkazní prostředky přímo, bezprostředně, u znaleckého posudku může soudce hodnotit takový důkaz jen nepřímou tím, že zkoumá, zda odůvodnění posudku je v souladu s obecnými zkušenostmi a poznatky a zda jeho zdůvodnění je logické a zda znalec přihlédl ke všemu, co mu bylo k posouzení předestřeno. Nemůže tedy hodnotit obsah znaleckého posudku po stránce jeho správnosti z hlediska oboru, pro který byl znalec ustanoven, protože pro takové hodnocení mu nutně chybějí potřebné a náležitě prokázané odborné znalosti. Volné hodnocení zna-



leckého důkazu soudem může tedy spočívat jen v tom, zda jeví znalec v konkrétním případě jako věrohodný a zda jeho odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům správného myšlení, a zda znalec vychází ze zjištěných skutečností. Má-li soud v tomto směru nějaké pochybnosti, musí je odstranit tím, že znalci uloží, aby věc řádně vysvětlil, nebo ustanoví nového znalce. Nebudou-li posudky shodné a nenabyde-li soud ani po výslechu obou znalců přesvědčení o správnosti, resp. věrohodnosti jednoho či druhého posudku, musí si vyžádat posudek dalšího znalce (ústavu, instituce) a pak teprve učinit poznatek o takové odborné skutečnosti (R 45/1984).“ (in.: Občanský soudní řád, Komentář, I. díl, Panorama Praha 1985, Vlastimil Handl, Josef Rubeš a kol., str. 583-584)

R 45/1984: „Ak mal súd pri rozhodovaní k dispozícii dva znalecké posudky s rozdielnymi závermi o tej istej otázke, musí ich zhodnotiť v tom zmysle, ktorý z nich a z akých dôvodov vezme za podklad svojho rozhodnutia a z akých dôvodov nevychádza zo záveru druhého znaleckého posudku; pre túto úvahu je potrebné vypočítť obidvoch znalcov. Ak by ani takto nebolo možné odstrániť rozpor v záveroch znaleckých posudkov, treba dať tieto závery preskúmať iným znalcom, vedeckým ústavom alebo inou inštitúciou.“

Usnesení NS ČR ze dne 28. 3. 2019 sp. zn. 25 Cdo 2217/2017: „Až v případě, že vysvětlení znalce nevede k odstranění nejasností, je na řadě vyhotovení posudku, který přezkoumá správnost závěrů obsažených v prvním znaleckém posudku – revizní znalecký posudek. To platí i v případě, že soudu předloží znalecký posudek jedna ze stran. V posuzovaném řízení byly vyhotoveny dva znalecké posudky. První zpracoval znalec ustanovený usnesením soudu prvního stupně, vedle toho tu byl pozdější znalecký posudek vypracovaný pro vedlejší účastníci. Nastalou situaci zčásti rozporných posudků řešil soud netradiční cestou, totiž současným výslechem obou znalců při jednání. To není typický způsob dokazování, byť jej zákon přímo nezapovídá, přičemž ovšem nelze vyloučit, že by mohl vést k odstranění nejasností či rozporů mezi znaleckými posudky. V situaci, kdy znalci ve vzájemné konfrontaci dospěli ke shodným závěrům poté, co korigovali některé odlišné přístupy v písemných posudcích, vytvořil si soud podklad pro svá skutková zjištění a neměl důvod zadávat revizní znalecký posudek.“

Usnesení NS ČR ze dne 17. 7. 2018 sp. zn. 20 Cdo 1484/2018: „Pokud k vypracování znaleckého posudku postačuje „obyčejný“ znalec ve smyslu ustanovení § 127 odst. 1 o. s. ř., tím spíše nelze spatřovat pochybení v tom, když znalecký posudek vypracuje znalec ve smyslu ustanovení § 127 odst. 3 o. s. ř., byť k jeho ustanovení by mělo docházet jen ve výjimečných, zvláště obtížných případech, vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení, event. v případě tzv. revizních znaleckých posudků.“

Usnesení ÚS ČR ze dne 14.10.1999 sp.zn. IV. ÚS 396/99: „Skutečnost, že závěry posudku vyžádaného účastníkem řízení a posudku vypracovaného soudem příbrným znalcem se mnohdy liší, nebývá nijak neobvyklým jevem, relevantní zde může být pouze to, zda soudem příbrným znalec se ve svém posudku náležitě a přesvědčivě vypořádá i s tím, co již předtím bylo formou jiného znaleckého posudku zpracováno. Tak se v projednávané věci také stalo a ani jinak rozhodnutí obecných soudů nepostrádají nic, co kogentně, pokud jde o odůvodnění rozsudku, stanoví ustanovení § 157 o. s. ř. Vzhledem k výše uvedenému na uvedeném faktu by nic nemohlo změnit to, že i znalecký posudek RNDr. M. M. je třeba hodnotit jako listinný důkaz ve smyslu ustanovení § 125, § 129 o. s. ř.“

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz



URČITOST PETITU ROZSUDKU O URČENÍ NEÚČINNOSTI PRÁVNÍHO JEDNÁNÍ

V právní praxi se z podnikatelského prostředí s nepřátelským přebíráním konkurentů šíří sofistikované jednání některých věřitelů nepoctivě se zmocnit veškerého majetku dlužníka postupným zajišťováním jeho majetku s následným „řízeným“ prodejem v exekuci pod cenou.

1. Petity rozsudků o určení neúčinnosti právního jednání (a tím i petity odpůrcích žalob) jsou doposud neurčité, což je v právní praxi ze strany nepoctivých věřitelů zneužíváno k sofistikovanému zmocnění se co největšího majetku dlužníka prostřednictvím navyšování původního dluhu o další s vícečetnými exekucemi „nakloněnými“ exekutory a soudními znalci: „*právně ekonomická likvidace dlužníka*“.



2. Petit rozsudku o určení neúčinnosti právního jednání (a tím i odpůrcí žaloba) musí v souladu s ustanovením § 595 odst. 1 obč. zákoníku i ustanovením § 42a odst. 4 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. obsahovat i určité označení vykonatelné pohledávky žalobce, včetně osoby dlužníka, a její výše, pro níž se věřitel domáhá uspokojení z toho, co mu odporovatelným právním jednáním ušlo z dlužníkovy majetku, a není-li to dobře možné, právo na náhradu, a nikoli jako doposud jen obecně tak, že určité právní jednání dlužníka je vůči žalobci právně neúčinné.

3. Určitost petitu rozsudku o určení neúčinnosti právního jednání vyžaduje nejen samotné ustanovení § 595 odst. 1 obč. zákoníku i ustanovení § 42a odst. 4 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., ale i nutnou právní jistotu žalovaného nabyvatele, když mezi věřitelem a dlužníkem poměrně často existuje více sporných pohledávek, které se postupně stávají vykonatelnými, s možností následného časově neomezeného postoupení jiných vykonatelných pohledávek ve prospěch žalobce vůči témuž dlužníkovi a tím i s jejich uspokojováním na základě téhož obecně znějícího výroku pravomocného rozsudku o neúčinnosti určitého právního jednání vůči nabyvateli i po nabytí právní moci rozsudku.

4. Ustanovení § 595 odst. 1 obč. zákoníku i ustanovení § 42a odst. 4 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. odpovídá toto znění petitu rozsudku o určení právní neúčinnosti právního jednání (odpůrcí žaloby):

„Darovací smlouva ze dne, uzavřená mezi darujícím, nar..... bytem, a žalovaným jako obdarovaným s vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne pod č.j..... k budově č.p..... v na stavební parcele č..... v kat.ú....., stavební parcele č....., poz. parc.č....., vše v kat.ú..... je vůči žalobci právně neúčinná pro vykonatelnou pohledávku žalobce vůči, nar....., bytem ve výši s příslušenstvím.“

5. Určitost petitu rozsudku o určení neúčinnosti právního jednání dlužníka s výslovným uvedením vykonatelné pohledávky, včetně její výše, poskytuje právní jistotu nabyvateli tím, že na základě téhož pravomocného rozsudku nemůže tentýž věřitel v postavení žalobce k téže věci (právu) provádět výkon rozhodnutí v jiném rozsahu či i jiných vykonatelných pohledávek, než které výslovně uvádí petit rozsudku.

6. Doplnění petitu žaloby o určitou vykonatelnou pohledávku, pro kterou je dotčené právní jednání dlužníka vůči věřiteli právně neúčinné, není změnou žaloby, ale jejím upřesněním, pokud vlastní žaloba obsahuje toto skutkové tvrzení žalobce s projevem jeho vůle dovolat se právní neúčinnosti určitého právního jednání vůči žalovanému nabyvateli.

7. Mění-li se nebo upřesňuje-li se na základě nového právního názoru uveřejněného v právní literatuře samotná judikatura, nelze tuto právní novotu klást k tíži účastníků ani jejich právních zástupců, kterým nelze vyčítat, že neznají právo lépe než soud, natož autor originální myšlenky.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz



K PRÁVU NA BEZÚPLATNÝ PŘEVOD POZEMKŮ DLE § 60A ZÁK.Č. 219/2000 SB.

Nerovnost mezi účastníky hmotně právních vztahů zakládá i očividně nepřiměřené zvýhodnění jen některých subjektů soukromého práva oproti ostatním, aniž by tomu odpovídal racionální důvod včetně majetkového postavení nabyvatelů, zvláště v době, kdy jsou veřejné rozpočty extrémně zadlužovány.

1. Ke značnému majetkovému zvýhodnění jen ve prospěch bytových družstev vzniklých do 1.1.1992 a jejich právních nástupců včetně singulárních ve smyslu ustanovení § 60a zákona č. 219/1992 Sb. spočívající v právu na bezúplatný převod vlastnictví zastavěných pozemků a pozemků tvořících s nimi funkční celek, není žádný věcný důvod, neboť výrazné finanční zvýhodnění družstevní výstavby ve prospěch soukromých osob v minulosti nemůže spravedlivě odůvodnit ještě výhodnější právo na bezúplatný převod souvisejících pozemků.

2. Rozdílnost vlastnictví obytných budov, garáží a řadových rodinných domků původních bytových družstev vzniklých do 1.1.1992 i jejich právních nástupců včetně singulárních s vlastnictvím stavebních pozemků a pozemků, které s nimi tvoří funkční celek, může nejvýše zakládat právo na úplatný převod vlastnictví.

3. Rozsah funkčního celku ve smyslu ustanovení § 60a zákona č. 219/1992 Sb. jako zákonnou výjimku ze zásady úplatného převodu státního majetku za cenu obvyklou v daném místě a čase nutno vykládat restriktivně, že se jedná jen o část pozemku, na němž stojí stavba a část pozemku s takovou stavbou bezprostředně související a nezbytně nutnou k provozu stavby (srov. § 11 odst. 1 písm.c) zákona č. 229/1991 Sb.), a nikoli tak, že se bytovým družstvům vzniklým do 1.1.1992 a jejich právním nástupcům včetně singulárních bezúplatně převedou celé sousedící nezastavěné parcely se samostatným parcelním číslem sloužící jako zahrada, volná travnatá plocha atd.

4. Ustanovení § 60a zákona č. 219/2000 Sb. je v rozporu s ústavní rovností i stejnou ochranou vlastnického práva bez ohledu na jeho formu tím, že zakládá právo na bezúplatný převod vlastnictví pozemků ve funkčním celku jen ve prospěch bytových družstev vzniklých do 1.1.1992 i jejich právních nástupců včetně singulárních, a nikoli jakýchkoli jiných vlastníků, tj. jiných bytových družstev, jiných fyzických osob, jiných právnických osob. Z tohoto důvodu je na místě podnět soudu k předložení věci plénu Ústavního soudu ČR s návrhem na zrušení části ustanovení § 60a zákona č. 219/2000 Sb., ve znění předpisů pozdějších, ve slovech „bezúplatně“.

5. S odkazem na ustanovení § 60a zákona č. 219/2000 Sb. vstupují právní nástupci bytových družstev vzniklých do 1.1.1992 včetně singulárních do restitučního řízení o přezkoumání rozhodnutí pozemkového úřadu o určení vlastnictví oprávněné osoby jako vedlejší účastníci na straně povinné osoby s návrhem nevydat odňaté nezastavěné pozemky oprávněné osobě s tím, že následně budou nárokovat jejich bezúplatný převod do vlastnictví.



6. Pravomocný rozsudek soudu potvrzující napadené rozhodnutí pozemkového úřadu o určení, že oprávněná osoba není vlastníkem odňatých nezastavěných pozemků dle zákona o půdě s odůvodněním, že se jedná o veřejné prostranství, bez dalšího vylučuje jejich následný bezúplatný převod ve prospěch bytových družstev vzniklých do 1.1.1992 a jejich právních nástupců včetně singulárních ve smyslu ustanovení § 60a zákona č. 219/2000 Sb., jinak by se jednalo „restituční facku“.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz



ROZHODNÝ STAV PŘEDMĚTU BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

Při stanovení výše bezdůvodného obohacení je ze strany žalobců zchátralých nemovitostí až po vypracování znaleckého posudku vznášena námitka, že výše obvyklého nájemného v daném místě a čase by byla vyšší, pokud by obohacený na svoje náklady prováděl běžnou údržbu a drobné opravy.

1. Někteří žalobci v řízení o vydání bezdůvodného obohacení za dlouhodobé užívání zchátralého cizího domu či bytu bez právního důvodu – až po stanovení obvyklého nájemného v daném místě a čase znaleckým posudkem - následně namítají, že obvyklé nájemné by mělo být vyšší z důvodu, že obohacený na svoje náklady neprováděl běžnou údržbu ani drobné opravy bytu.

2. „Nová doba“, vyznačující se sofistikovanou nepoctivostí, svádějící očividné zanedbání vlastních povinností na druhé, s podprahovým zneužíváním myšlenkových stereotypů („Jednou vinen, dříve vinen“ (in.: Gnómy, nakladatelství Radix), více než dříve vyžaduje, aby soud přesně dodržoval zákonný postup při dokazování rozhodných skutečností včetně koncentrace řízení s nepřihlédnutím ke spornému tvrzení účastníka, které v řízení nebylo prokázáno.

3. Obohacený – na rozdíl od nájemce bytu nebo domu pro bydlení - není ze zákona povinen na svoje náklady provádět běžnou údržbu bytu ani drobné opravy bytu dle vládní nař. 308/2015 Sb. (účinnosti od 1.1.2016) a do 31.12.2013 ve smyslu § 5 a § 6 vládní nař. 258/1995 Sb.

4. Ustanovení § 2255 až § 2269 obč. zákoníku (dříve § 687 až § 695 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.) nelze analogicky aplikovat na právní vztah bezdůvodného obohacení užívání cizího domu či bytu bez právního důvodu, protože obohacený není ze zákona povinen na svoje náklady provádět běžnou údržbu bytu ani drobné opravy bytu.



5. Obohacený má obecnou zákonnou povinnost předcházet vzniku škody na předmětu bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 2900 obč. zákoníku (do 31.12.2013 dle § 415 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.) tak, aby jeho bezesmluvním užíváním na něm nevznikla škoda, např. zdržení se poškození vnitřních prostor bytu včetně jeho zařízení a vybavení, zdržení se stavebních úprav atd.

6. Znalec stanoví výši bezdůvodného obohacení za užívání cizího bytu či domu bez právního důvodu zásadně na základě jeho stavu ke dni jeho ohledání, pokud žalobce či žalovaný do dne koncentrace řízení netvrdil a nenavrhl důkazy k tomu, že obohacený či ochuzený převzal předmět bezdůvodného obohacení v jiném stavu, než byl k jeho ohledání.

7. Znalec sám není oprávněn činit skutková zjištění o jiném stavu bytu či domu, než jaký shledal při místním ohledání. Tvrdil-li žalující ochuzený či žalovaný obohacený ještě do skončení koncentrace řízení, že aktuální stav domu či bytu již neodpovídá stavu, který byl při započetí užívání cizího bytu či domu bez právního důvodu, musí dokazování o této sporné skutečnosti provést soud a svoje závěry předestřit znalci.

8. V případě, že vlastník či spoluvlastník předmětu bezdůvodného obohacení sám po velmi dlouhou dobu – mnohdy i desetiletí – své předchozí držby takřka nic neinvestoval ani neprováděl prakticky žádnou údržbu ani opravy bytu či domu, v důsledku čehož se stal zchátralým, nemůže toto zanedbávání svých povinností nepoctivě svalovat na obohaceného, na kterém nelze spravedlivě požadovat, aby reparaoval opomenuté nutné investice vlastníka či spoluvlastníka.

9. V případě, že vlastník či spoluvlastník před započetím užívání bez právního důvodu po desetiletí neprováděl ani běžnou údržbu ani drobné opravy bytu či domu, nese sám odpovědnost za to, že předmět bezdůvodného obohacení byl již ke dni započetí užívání bez právního důvodu zchátralý s tím odpovídajícím minimálním obvyklým nájemným v daném místě a čase.

10. Již ze zákonných odpisů pro účely daní z příjmu vyplývá obecná zkušenost, že - bez ohledu na běžnou údržbu a drobné opravy - obytný dům (byt) vyžaduje alespoň jednou za 30 let generální opravu (výměna krytin, prahů, sociálního zařízení a vybavení, repasování oken, rekonstrukce rozvodu elektřiny atd.), jinak začíná objektivně chátrat.

11. Koncentrace řízení o vydání bezdůvodného obohacení se týká i žalobního tvrzení ochuzeného a důkazních návrhů k nim, že předmět bezdůvodného obohacení byl ke dni započetí užívání cizího bytu či domu bez právního důvodu v podstatně lepším stavu, než ke dni jeho vrácení obohaceným, což se stejně týká i námitek žalovaného obohaceného o tom, že předmět bezdůvodného obohacení na svoje náklady konkrétními investicemi podstatně zhodnotil.

