



**Předseda
Krajského soudu v Brně**
JUDr. Milan Bořek

Brno, 21. 2. 2017
Čj. Spr 2943/2016-

P ř í k a z

Předseda Krajského soudu v Brně rozhodl v řízení podle ustanovení § 87 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o přestupcích“), a ustanovení § 150 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, takto:

Ing. F.K., nar. xxxx, trvale bytem xxxx, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti (dále jen „jmenovaný“)

je vinen,

že jako znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti porušil ustanovení § 8 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“), tím, že ve znaleckém posudku ze dne 2. 9. 2014, č. 10868-133/2014 stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemků p.č. 7346 - orná půda a p.č. 7357/1 - orná půda, vše v kat. úz. Prostějov, obec Prostějov, zapsaných na LV č. 10001, na částku 23 853 000,- Kč, když zohlednil budoucí náklady na vynětí těchto pozemků ze zemědělského půdního fondu, aniž by měl najisto postaveno, že tyto skutečně nastanou, aniž by tuto skutečnost posuzoval u nabídkových cen realitních kanceláří, ze kterých vycházel při stanovení tržní (obvyklé) ceny, což mohlo mít vliv na její správnost, ačkoli v posudku ze dne 5. 5. 2014, č. 10803-68/2014 tytéž pozemky ocenil na částku 36 435 500,- Kč a náklady na vynětí ze zemědělského půdního fondu nezohlednil a ačkoliv musel vědět, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem společnosti chráněný v ust. 8 zákona o znalcích a tlumočnících, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí, s tím byl srozuměn,

čímž úmyslně podle ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona o přestupcích, spáchal přestupek podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících,

za což se mu ukládá podle § 25a odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnících a § 13 odst. 2 zákona o přestupcích

pokuta ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých).

Pokuta je splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto příkazu na účet Krajského soudu v Brně č. 3762-5720621/0710, variabilní symbol 5420082615.

Odůvodnění:

Prostřednictvím Ministerstva spravedlnosti byl Krajskému soudu v Brně dne 1. 12. 2016 doručen podnět k zahájení řízení z moci úřední, jenž se týkal činnosti jmenovaného, a to konkrétně jím vypracovaných dvou znaleckých posudků ze dne 5. 5. 2014, č. 10803-68/2014 (dále také jako „prvý posudek“) a ze dne 2. 9. 2014, č. 10868-133/2014 (dále také jako „druhý posudek“), jež byly k tomuto podnětu přiloženy. Součástí podnětu byl také Materiál pro zasedání Zastupitelstva města Prostějova konaného dne 23. 9. 2014 (dále jen „Materiál“).

Účelem obou těchto posudků bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků p.č. 7346 - orná půda a p.č. 7357/1 - orná půda, vše v kat. úz. Prostějov, obec Prostějov, zapsaných na LV č. 10001. Objednatelem prvního posudku bylo Statutární město Prostějov, vlastník pozemků, jenž si vyhotovení tohoto posudku objednal za účelem jejich prodeje společnosti Mubea Stabilizer Bar Systems s.r.o. (dále jen „Mubea“). V tomto prvním posudku stanovil jmenovaný obvyklou cenu obou předmětných pozemků celkem na částku 36 435 500,- Kč, když vyšel z určení tzv. srovnávací ceny. Z Materiálu vyplynulo, že s touto cenou pozemků a způsobem jejího stanovení společnost Mubea nesouhlasila, neboť první znalecký posudek nijak nezohlednil v budoucnu nutně vynaložené náklady na odnětí předmětných pozemků ze zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu si u jmenovaného objednala nový znalecký posudek, který by tuto skutečnost zohledňoval. Jmenovaný tedy následně (s odstupem 5 měsíců) vyhotovil druhý posudek, jenž výslovně zohlednil odvod za vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu a obvyklou cenu pozemků pak stanovil na částku 23 853 000,- Kč.

V návaznosti na skutečnost, že jmenovaný v rozmezí několika měsíců ocenil tytéž pozemky s výrazně odlišným výsledkem (rozdíl činil 12 582 500,- Kč), Krajský soud v Brně, za účelem prošetření postupu jmenovaného, požádal o vyjádření členy poradního sboru předsedy Krajského soudu v Brně pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví. Na základě důkladné kontroly obou znaleckých posudků, kterou za příslušný poradní sbor provedl Ing. K.A., bylo zjištěno, že oba znalecké posudky zpracované jmenovaným vykazují hned několik pochybení:

i) ve znaleckých posudcích nebylo nikde uvedeno, zda bylo pro předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí. Jmenovaný přitom tyto pozemky oceňoval jako „*jiné pozemky*“, což je však možné pouze tehdy, pokud pro ně územní rozhodnutí bylo vydáno. To, že jsou v územním plánu uvedeny v plochách smíšených výrobních, územní rozhodnutí nenahrazuje.

ii) oceňování předmětných pozemků podle cenového předpisu, i když jejich ocenění nazval věcnou hodnotou, je závadné, neboť v takovém případě měly být pozemky označeny jako zemědělské. Určení věcné hodnoty přitom bylo zcela zbytečné, neboť úkolem jmenovaného bylo určení ceny obvyklé.

iii) jmenovaný, jakožto místní znalec, by měl mít k dispozici podklady ze skutečných prodejů pozemků obdobného charakteru, neměl by vycházet jen z realitních nabídek,

kteře mohou být jen „zbožným přáním“ prodávajícího a jsou tak spíše vyšší oproti skutečně realizovaným cenám.

iv) ve druhém znaleckém posudku jmenovaný provedl odpočet nákladů na vynětí ze zemědělského půdního fondu. Zohlednění těchto nákladů ovšem při znaleckém oceňování pozemků nemá místo a tuto skutečnost tak do ceny zahrnout nelze. Jmenovaný ostatně sám při srovnání cen vycházel z realitních nabídek, u nichž také není proklamováno, že tyto ceny jsou nebo budou sníženy o zmíněné náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu, ale jsou nabízeny jako skutečné ceny prodeje.

Po prostudování stanoviska poradního sboru jsem dospěl k závěru, že míra posledního z těchto pochybení [ad iv)] dosáhla takové intenzity, že naplňuje skutkovou podstatu přestupku podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících. Podle mého názoru, opírajícího se o uvedené odborné posouzení obou znaleckých posudků, totiž jmenovaný při vypracování druhého posudku nepostupoval řádně, a tudíž porušil § 8 zákona o znalcích a tlumočnících. Ztotožnil jsem se totiž se stanoviskem poradního sboru, podle kterého nelze při znaleckém oceňování zohledňovat budoucí náklady na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, byť by zde byl takový požadavek ze strany objednatele posudku.

Úkolem znalce je na základě znalostí či odborných metod a podle dosaženého stavu poznání objektivně odpovídat na odborné otázky položené orgánem veřejné moci, případně soukromým objednatelem. Nárokům na řádný výkon znalecké činnosti však neodpovídá, pokud znalec své objektivní závěry dále koriguje na základě požadavku objednatele. V tomto případě jmenovaný na základě požadavku společnosti Mubea nesprávně úmyslně korigoval své původní závěry uvedené v prvním posudku (obvyklá cena ke dni posouzení) a zohlednil budoucí náklady na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu. Jestliže ale bylo úkolem jmenovaného stanovit obvyklou cenu pozemků (a nic jiného; viz str. 1 a 2 druhého posudku), je tuto cenu potřeba posuzovat podle aktuálního stavu; není možné zohledňovat budoucí náklady na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, u kterých navíc není jisté, zda skutečně nastanou. Potom už takovou cenu nelze považovat za cenu obvyklou. Jmenovaný přitom na str. 13 výslovně (a nesprávně) uvádí, že pro určení obvyklé ceny pozemků je důležité mj. tyto náklady zohlednit. Zohlednění jakýchkoliv možných budoucích nákladů přitom jistě může být předmětem smluvních jednání mezi prodávajícím a kupujícím, logicky by však nemělo být zahrnuto v rámci znaleckého stanovení obvyklé ceny věci, tak jak je tato obecně vnímána.

Pochybení jmenovaného je zjevné zejména ve vztahu k nabídkovým cenám realitních kanceláří, jež použil pro stanovení tzv. srovnávací ceny (ceny tržní – obvyklé), které o odvodech za vynětí ze zemědělského půdního fondu vůbec nehovoří. Při použití porovnávacího způsobu však již jmenovaný nijak nezohlednil, zda tyto pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu, případně zda nabídkové ceny s vynětím počítají a zohledňují je. Uvedené skutečnosti by přitom mohly ovlivnit i stanovenou srovnávací (tržní) cenu ve výši 36 435 500,- Kč. Nejenže tedy jmenovaný záměrně zohlednil možné budoucí náklady na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu, ale zejména současně nepřistoupil k novému přepočtu zjištěné srovnávací ceny z pohledu těchto nákladů u srovnávaných pozemků, pročez tato cena nemusela být stanovena správně; s tímto byl jmenovaný minimálně srozuměn.

Podle ustanovení § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících, se znalec dopustí přestupku tím, že vykoná znaleckou činnost v rozporu s § 8 tohoto zákona. Dle § 8

zákona o znalcích a tlumočnících je znalec povinen vykonávat znaleckou činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro které byl jmenován. Znalec si při výkonu znalecké činnosti nemůže počínat libovolně, ale je při ní vázán určitými povinnostmi. Jejich smyslem je napomáhat k naplnění účelu zákona o znalcích a tlumočnících.

Zákon o znalcích a tlumočnících ani prováděcí vyhláška však nestanoví, co se rozumí řádným výkonem znalecké činnosti. K tomu uvádím, že řádným výkonem znalecké činnosti v užším smyslu podle ustanovení § 8 zákona o znalcích a tlumočnících je třeba rozumět takovou činnost znalce, která směřuje k bezvadnému provedení znaleckého úkonu. Podle mého názoru však postup jmenovaného řádný nebyl, protože jmenovaný při vyhotovování druhého posudku nesprávně zohlednil možné budoucí náklady a zjištěnou obvyklou cenu tak dále upravil. Současně přitom tuto skutečnost nezohlednil u nabídkových cen, které použil pro stanovení původní obvyklé ceny. Zvolený postup tak i z toho důvodu nepochybně dopadá na správnost ocenění a tím i na správnost určené výše obvyklé ceny, což bylo předmětem uvedeného znaleckého posudku.

Při zjišťování odpovědnosti za spáchaný přestupek jsem vycházel z následujících důkazů: podnět Mgr. O. včetně znaleckých posudků jmenovaného ze dne 5. 5. 2014, č. 10803-68/2014 a ze dne 2. 9. 2014, č. 10868-133/2014 a Materiálu a stanovisko poradního sboru (Ing. A.) ze dne 12. 1. 2017. Na základě všech výše uvedených důkazních prostředků a v nich obsažených důkazů, posouzených mnou jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti, mám za prokázané, že skutek popsany ve výroku tohoto rozhodnutí se stal a že se jej dopustil jmenovaný. Vzhledem k tomu jsem jmenovaného uznal vinným ze spáchání přestupku a rozhodl o uložení pokuty v příkazním řízení ve smyslu ust. § 87 odst. 1 zákona o přestupcích, podle něhož, není-li pochybností o tom, že obviněný z přestupku se přestupku dopustil, a nebyla-li věc vyřízena v blokovém řízení, může správní orgán bez dalšího řízení vydat příkaz o uložení napomenutí nebo pokuty.

Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 13 odst. 2 v platném znění ke dni spáchání přestupku obviněným omezuje výši udělení pokuty v příkazním řízení za spáchaný přestupek na částku 10.000,- Kč. Pokud by se jmenovaným bylo vedeno přestupkové řízení, pokuta za spáchaný přestupek by mohla být v přestupkovém řízení uložena podle ust. § 25a odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnících až do výše částky 100.000,- Kč. Při určení druhu sankce a její výměry se přihlédne k závažnosti přestupku, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům, k okolnostem, za nichž byl spáchán, k míře zavinění, k pohnutkám a k osobě pachatele, zda a jakým způsobem byl pro týž skutek postižen v disciplinárním řízení (§ 12 odst. 2 zákona o přestupcích).

Z těchto východisek jsem při stanovení výše pokuty vycházel, přičemž mám za to, že závažnosti předmětného přestupku a osobě jmenovaného odpovídá uložená pokuta ve výši 2 000,- Kč. Při rozhodování o výši sankce jsem přihlédl zejména ke skutečnosti, že jmenovaný neskrýval, že k nákladům na vynětí ze zemědělského půdního fondu přihlížel, čímž do jisté míry eliminoval následky svého postupu pro osoby vycházející z jím stanovené obvyklé ceny, jež byla nižší než cena původně stanovená. Při rozhodování o výše sankce jsem dále zohlednil i tu skutečnost, že z osobního spisu jmenovaného vyplývá, že až dosud nebyl trestán za porušení povinností, které pro něho, jakožto znalce, vyplývají z právních předpisů. Na druhou stranu nelze přehlížet, že jmenovaný spáchal předmětný přestupek úmyslně.

Poučení:

Proti tomuto příkazu **lze** podat do 15 dnů ode dne jeho doručení odpor správnímu orgánu, který příkaz vydal, tj. předsedovi Krajského soudu v Brně (§ 87 odst. 4 zákona o přestupcích).

Včasným podáním odporu se příkaz ruší a správní orgán pokračuje v řízení (§ 87 odst. 4 zákona o přestupcích) s tím, že bude-li účastník řízení po projednání věci uznán vinným z přestupku, uloží se mu kromě sankce i povinnost nahradit náklady řízení stanovené vyhláškou č. 231/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 340/2003 Sb., ve výši 1.000,- Kč (§ 79 odst. 1 zákona o přestupcích). Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným; vykonatelným se stává nabytím právní moci a uplynutím lhůty pro zaplacení.

Z odporu musí být patrné, kdo jej činí a které věci se týká. Osoba podávající odpor uveď své jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování (§ 37 odst. 2 správního řádu), a vlastnoruční podpis. Zpětvzetí odporu není přípustné (§ 150 odst. 3 správního řádu).

JUDr. Milan Bořek
předseda Krajského soudu v Brně