

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře - rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Roberta Ožvalda a soudců JUDr. Ivany Kosové a Mgr. Pavla Příbyla v právní věci

žalobce:

██████████, narozený dne ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Ladislavem Novotným
sídlem tř. 9. května 1982, 390 02 Tábor

proti

žalované:

MI Estate s. r. o., IČ 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3
zastoupená advokátem JUDr. Jaromírem Štůskem LL.M., Ph.D.
sídlem Školní 646/20, 415 01 Teplice

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

o odvolání znaleckého ústavu Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích – Ústav znalectví a oceňování, IČ 75081431, sídlem Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, proti usnesení Okresního soudu v Táboře ze dne 13. 2. 2023 č. j. 2 C 169/2021-232

takto:

Usnesení soudu I. stupně se **mění** tak, že znaleckému ústavu Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích – Ústav znalectví a oceňování, IČ 75081431, sídlem Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice, se přiznává odměna v částce 37 389 Kč a náhrada hotových výdajů v částce 2 052,45 Kč.

Odůvodnění:

1. Citovaným rozhodnutím soud I. stupně přiznal za podaný znalecký posudek č. ██████████ znaleckému ústavu odměnu 23 141,25 Kč a náhradu hotových výdajů 2 415,45 Kč. Znalecký ústav vyúčtoval za uvedený posudek celkem 85 hodin práce po 450 Kč, dále pak náklady jízdného 650 Kč, náhrada za ztrátu času 1 046,24 Kč a náklady na tisk posudku za 1 hodinu 300 Kč. Účtovaná odměna 450 Kč je v souladu s § 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb. Cílem revizního posudku však dle znaleckého úkolu vymezeného v usnesení z 24. 5. 2022 bylo zjištění, zda znalecký posudek Ing. Bureše byl vyhotoven řádně, což měl znalecký ústav posuzovat podle podkladů a metod uvedených znalcem v jeho posudku. Teprve pokud by zjistil, že posudek Ing. Bureše řádně vyhotoven nebyl, měl provést ocenění vlastní. Znalecký ústav však rozsah úkolu zbytečně překročil, když při svém závěru, že revidovaný znalecký posudek v zásadě špatně není, provedl přesto nad rámec zadání rozsáhlé ocenění stavebního pozemku s domem, přičemž tyto nemovitosti z vlastní iniciativy ještě rozdělil při ocenění na 2 části a ocenil i případnou demolici domu. To vše za situace, kdy znalecký posudek Ing. Bureše nevykazuje žádná zásadní pochybení a rozdíly mezi posudky jsou způsobeny také tím, že znalecký ústav zpracovává posudek o více než rok později a má na posouzení jiný pohled. Proto podle § 8 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb. byla vyúčtovaná odměna zkrácena na polovinu, když předložený počet vykázaných hodin se jeví jako nadsazený, zvláště za situace, kdy znalec značně přesáhl rámec stanoveného úkolu. Náhrada hotových výdajů byla

příznána v plné výši, když okresní soud připouští, že by znalecký ústav měl mít možnost reálně prohlédnout nemovitosti, ačkoliv většina skutečností vyplývá z posudku Ing. Bureše a z veřejně přístupných zdrojů.

2. Proti tomuto usnesení podal včas odvolání znalecký ústav. Poukazuje na to, že zvolený postup při zpracování posudku vyplývá z jeho obsahu, přičemž za účelem poskytnutí vyjádření k dříve vypracovaným posudkům je nutné provést vlastní ocenění posuzované nemovitosti, jak o tom hovoří odborná literatura i judikatura. Bez vlastní analýzy trhu s nemovitostmi by nebylo možné se vyjádřit k tomu, zda vybrané porovnatelné vzorky v dříve vypracovaných posudcích byly vhodné a nejlepší dostupné vybrané vzorky ze všech dostupných údajů. Dále bylo nutné se vypořádat s časovým odstupem zpracování těchto posudků. K ocenění nemovitostí bylo využito několika metod a postupů. Při ocenění nemovitostí metodou přímého porovnání došlo k jejímu myšlenkovému rozdělení, což bylo v posudku zdůvodněno (zejména dostupnost porovnatelných vzorků i specifika nemovitosti). Její rozdělení na 2 části se jeví jako nejvhodnější možný způsob ocenění. Soud mohl ze své pozice zadat znaleckému ústavu omezující podmínky. S ohledem na špatný stav stavby bylo nutno alespoň orientačně určit výši odhadovaných nákladů na demolici. Soud I. stupně ke zkrácení o 50 % přistoupil bez jakéhokoliv věcného rozboru vnitřního obsahu jednotlivých položek. I kdyby byly připuštěny některé důvody ke krácení, nemůže se to týkat všech položek. Ke zkrácení znaleckého dle § 8 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb. je tak možné přistoupit pouze v případě, že posudek nebyl vypracován v souladu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb. nebo ve stanovené lhůtě. Žádné takové důvody však napadené usnesení neobsahuje. Vzhledem k tomu žádal znalecký ústav jeho změnu tak, aby mu znalecké bylo příznáno v plném rozsahu.
3. Podle § 212 o. s. ř. přezkoumal odvolací soud usnesení soudu I. stupně v celém rozsahu, aniž bylo nutno ve věci nařizovat jednání s ohledem na § 214 odst. 2 písm. c) o. s. ř. Dospěl k závěru, že odvolání je částečně opodstatněné.
4. Soud I. stupně totiž k posouzení znaleckého přistoupil z několika hledisek procesně vadně. V první řadě je nutno zdůraznit, že z § 8 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb. taxativně vyplývají jediné 2 důvody, pro které lze zkrátit odměnu za znalecký úkon, a sice pro jeho neprovedení v souladu s požadavky plynoucími z § 28 zákona č. 254/2019 Sb. nebo pro jeho neprovedení ve stanovené lhůtě. Žádný z těchto důvodů však napadené usnesení skutečně nekonstatuje. Zkrácení odměny na polovinu zdůvodňuje jenom nadsazeným počtem vykázaných hodin, při překročení stanoveného úkolu. Taková skutečnost však nespadá pod zmíněný § 8 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb.
5. Podle § 2 odst. 1 tohoto předpisu znalci náleží za každou hodinu práce účelně vynaložené na výkon znalecké činnosti odměna ve výši 800 – 1 000 Kč.
6. Tuto účelnost výkonu znalecké činnosti je přirozeně nutno vztahovat ke konkrétnímu znaleckému úkolu, jež byl znalci (znaleckému ústavu) soudem uložen. Z usnesení soudu I. stupně z 24. 5. 2022 vyplývá, že úkolem znaleckého ústavu bylo 1) vyjádřit se k obsahu a způsobu zpracování znaleckého posudku Ing. Bureše z 5. 6. 2021 a jeho dodatku z 26. 1. 2022 v tom, zda bylo splněno zadání posudku, tedy zda byla „řádně stanovena“ aktuální obvyklá cena nemovitosti, 2) v případě, že by postup znalce při zpracování posudku nebyl dostatečný resp. jeho závěry nebyly správné, stanovit aktuální obvyklou cenu nemovitosti. Pokud měl soud I. stupně představu, že znalecký ústav nejdříve přezkoumá ocenění provedené znalcem Ing. Burešem a teprve po zjištění, že posudek „řádně vyhotoven“ nebyl, provede vlastní ocenění (jak to vyznívá z bodu 4. odůvodnění napadeného usnesení), jde o představu mylnou jak z procesněprávního pohledu, tak z věcného. Je totiž nutno rozlišovat pojem řádně stanovené ceny a správně stanovené ceny. První z těchto pojmů zahrnuje především naplnění formálních požadavků plynoucích z § 28 zákona č. 254/2019 Sb., protože pokud se tak stane, tak zadání znaleckého úkolu je provedeno řádně. Jinou otázkou je věcná správnost znaleckého posudku, neboli zda konečná částka odpovídá v daném místě a čase obvyklé ceně. Jestliže má soud zásadní pochybnosti o věcné správnosti posudku, které nejdou odstranit standardním způsobem (např. doplněním posudku, výslechem znalce, výslechem jiných

osob ke konkrétní otázce), pak je namíste přistoupit k reviznímu znaleckému posouzení. Ovšem při pochybnosti o věcné správnosti závěru znaleckého posudku o ceně nemovitosti přece nemohl znalecký ústav ani v daném případě postupovat tak, jak to uvádí soud I. stupně, protože bez vlastní analýzy, zajištění dostatečných podkladů, jejich porovnání a přijetí dílčích závěrů i konečného závěru nemůže zodpovědět, zda cena uvedená v posudku a v dodatku posudku Ing. Bureše odpovídá „aktuální obvyklé ceně“ nemovitosti či nikoliv. V tom je nutno dát znaleckému ústavu plně za pravdu. Soud I. stupně mu nevymezil, že má nejdříve přezkoumat pouze některé dílčí závěry v postupu Ing. Bureše, třeba koeficienty při porovnání nemovitostí (jež v usnesení o ustanovení znaleckého ústavu na jiném místě zmiňuje). Zadáání znaleckého úkolu v již zmíněném usnesení z 24. 5. 2022 nepředstavuje nic jiného než revizní znalecké dokazování a u tohoto znaleckého úkolu byl postup znaleckého ústavu plně v souladu s uvedenými obvyklými odbornými postupy, jež akceptuje i soudní judikatura.

7. Se soudem I. stupně je však nutno bez výhrad souhlasit v tom, že posudek jde ve 2 částech nad rámec znaleckého úkolu. Ten hovoří o ocenění nemovitosti, kterou vymezuje současným zápisem v katastru nemovitostí. Je tak bez dalšího naprosto jasné, že znaleckým úkolem bylo ocenit nemovitost jako celek, bez jakýchkoliv dalších variant, a ocenit jej v současném stavu neboli včetně stavby. Tímto způsobem se zadávají znalecké posudky ze strany soudu desítky let, žádné další „podmínky“ nebyl soud I. stupně povinen vymezovat. Ze strany znaleckého ústavu jde patrně o nepochopení hmotněprávní i procesněprávní situace. Předmětem řízení je zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, případný vypořádací podíl bude vypočten z hodnoty nemovitosti jako celku (§ 1147 o. z.), právě proto soud I. stupně tímto způsobem provádí znalecké dokazování. Pro každý soud je pak ve smyslu § 154 odst. 1 o. s. ř. rozhodující stav v době vyhlášení jeho rozhodnutí a nemovitost dnes rozdělena není a stavba na ní demolována také není. Veškerá další odvolací argumentace v tomto směru je bezpředmětná. Proto výkon znalecké činnosti v té části, která se týkala ocenění nemovitosti jako dvou samostatných (bod 3.6), stejně jako ocenění nákladů na odstranění stavby (bod 3.7 posudku) nebyl vynaložen účelně, když překročil znalecký úkol zadaný soudem I. stupně. Za veškeré činnosti s tímto spojené proto nelze znaleckému ústavu odměnu ve smyslu § 2 odst. 1 o. s. ř. přiznat.
8. Jelikož soud I. stupně rozsah této činnosti neřešil pro odlišný právní názor konkrétně, odvolací soud vyzval znalecký ústav ke specifikaci těch částí položek vyúčtování, jež se z věcného hlediska musí týkat uvedených 2 částí posudku. Sdělení znaleckého ústavu z 13. 3. 2023 však zůstává v obecné rovině, neboť konkrétní rozsah této znalecké činnosti nespecifikuje. Připouští k položce „Zpracování základních informací“, která zahrnuje shromáždění veškerých podkladů pro posouzení, že se to týká i zjištění podkladů pro ocenění nákladů na odstranění stavby. Dále uvádí, že položka „Zpracování teoretické části“ zahrnuje části 2. a 3. posudku, položka „Vyhotovení ZP“ zahrnuje formální úpravy posudku, a ani položky 5.-8. znaleckou činnost na uvedených 2 částech posudku z hlediska časového neovlivňují.
9. K tomu odvolací soud nejdříve souhrnně konstatuje, že neshledává žádnou konkrétní reálně doloženou či logicky vyplývající skutečnost, pro kterou by celkový počet 85 hodin práce na znaleckém posudku byl zjevně nepřiměřený. Taková úvaha soudu I. stupně se opírá pouze a jedině o to, že znalecký ústav překročil rámec úkolu, to je však otázka jiná. Znalecký posudek je velice podrobný a pečlivý, na jeho zpracování se podílelo více osob. Vzhledem k tomu nelze nalézt žádný důvod ke krácení počtu hodin vyúčtovaných na znaleckou činnost, jež se týkala zadaného znaleckého úkolu. Pro překročení znaleckého úkolu není důvod krátit položky „Studium spisu“ a „Vykonání MŠ“, jež v rozsahu 3 hodin respektive 2 hodin tímto ovlivněny nebyly. V dalších 2 položkách – „Zpracování základních informací“, „Zpracování teoretické části“ – se však na počtu účtovaných hodin musí projevit i činnost vykonaná pro získání podkladů pro části 3.6 a 3.7 posudku, jež jsou nad rámec znaleckého úkolu. Nelze pak souhlasit se znaleckým ústavem, že položky „Ocenění RD“ a „Ocenění pozemku“ nejsou ve svém účtovaném rozsahu ovlivněny uvedenými 2 částmi posudku. To z věcného hlediska nemůže naprosto obstat, protože minimálně

při oceňování nemovitosti v podobě jejího rozdělení (část 3.6 posudku) bylo vynaloženo množství práce, třeba k analýze trhu, ke zvolení koeficientů, k dohledání srovnatelných vzorků, když třeba v části 3.5 nebyl rodinný dům vůbec oceněn porovnávacím způsobem, stejně jako vypracování části 3.7 posudku o nákladech na demolici vyžadovalo nepochybně výkon znalecké činnosti, který není nikde samostatně vykázán. Navazující 2 položky – „Ověření ocenění RD“ a „Ověření ocenění“ pozemku svým rozsahem po 2 hodinách jsou časově tak nízké, že je v nich obtížné vyjádřit práci na jednotlivých částech posudku. Se znaleckým ústavem pak lze souhlasit, že poslední 3 položky – „Vyjádření se k dřívě ZP“, „Vyhotovení ZP čistopis“ a „Tisk, kopírování, skenování, vazba ZP“ – nesouvisely s částmi posudku překračujícími znalecký úkol, respektive časový rozsah práce na vyhotovení tisku znaleckého posudku zásadně neovlivnily. Odvolací soud k poslední položce pouze podotýká, že znalecký ústav zde neúčtoval hotové výdaje na tisk, ale práci na tisku, ve snížené sazbě 300 Kč za hodinu, což lze bez výhrad akceptovat.

10. Jak bylo výše uvedeno, ani znalecký ústavu přes výzvu odvolacího soudu nspecifikoval, jaký počet hodin byl v jednotlivých položkách věnován těm dvěma částem posudku, které jdou nad rámec zadání soudu I. stupně. S ohledem na to, jak je rozsáhlý celý posudek, jak jsou rozsáhlé jeho jednotlivé části, pro kterou z nich bylo nejnáročnější shromáždit podklady, tak může odvolací soud pouze kvantifikovaným odhadem stanovit, že u těch položek, jež se týkají zmíněných 2 částí posudku, byl podíl výkonu znalecké činnosti na nich na úrovni 1/4. Proto položky 3., 4., 5. a 7. – „Zpracování základních informací“, „Zpracování teoretické části“, „Ocenění RD“, „Ocenění pozemku“ – krátí v tomto rozsahu, což znamená snížení odměny u první z nich o 4 hodiny, u druhé z nich o hodinu, u třetí o 8 hodin a u poslední o 4 hodiny. Celkový rozsah účelně vynaložené práce ze strany znaleckého ústavu tak činí 68 hodin po 450 Kč a 1 hodina po 300 Kč, což je celkem 30 900 Kč. K tomu náleží náhrada DPH ve výši 6 489 Kč. Ve shodě se soudem I. stupně je namíste přiznat také náhradu hotových výdajů se ztrátou času v celkové výši 1 696,24 Kč, DPH činí 356,21 Kč.
11. Z těchto důvodů odvolací soud podle § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil usnesení soudu I. stupně tak, že se znaleckému ústavu přiznává odměna 37 389 Kč a náhrada výdajů 2 052,45 Kč. Částka bude vyplacena po právní moci tohoto usnesení prostřednictvím soudu I. stupně.

Poučení:

Proti tomuto usnesení dovolání není přípustné.

Tábor 20. 3. 2023

JUDr. Robert Ožvald v. r.
předseda senátu