

## KRAJSKÝ SOUD V PLZNI

Veleslavínova 40, 306 17 Plzeň

tel.: 377 868 888, fax: 377 868 000, e-mail: [podatelna@ksoud.plz.justice.cz](mailto:podatelna@ksoud.plz.justice.cz), IDDS: yaraba4

### P Ř Í K A Z o uložení pokuty za přestupek

Předseda Krajského soudu v Plzni jako správní orgán příslušný podle § 25c odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, rozhodl v řízení podle § 88 odst. 1 a § 93 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, takto:

- I. **P. Ž.**, nar. **██████████**, bytem **██████████**, **██████████**, IČ **██████████** (dále také „Znalec“ nebo „Obviněný“), znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v Seznamu znalců a tlumočníků u Krajského soudu v Plzni,

#### je vinen

tím, že ve znaleckém posudku č. 19/2017 ze dne 14. 11. 2017 a znaleckém posudku č. 4/2018 ze dne 3. 5. 2018, vypracovaných za účelem určení ceny obvyklé, užil pro určení ceny obvyklé u prvního znaleckého posudku jak kvantitativně, tak kvalitativně nedostatečný vzorek cen pro porovnání, když použil pouze dva vzorky cen k porovnání, namísto nejméně 8 vzorků, přičemž se jedná o nabídky prodeje na realitních serverech namísto již realizovaných prodejů a u druhého znaleckého posudku se při určení ceny obvyklé omezil na pouhé konstatování, že *při odhadu současné hodnoty posuzovaných nemovitostí zpracovatel posudku vycházel z cenových údajů aktuálních uveřejněných nabídek na prodej srovnatelných nemovitostí* bez uvedení těchto kvalitativně srovnatelných nemovitostí,

#### tedy

neprovedl znalecký úkon s náležitou odbornou péčí, čímž porušil svou povinnost stanovenou v § 8 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, když znaleckou činnost nevykonával řádně,

**čímž spáchal**

přestupek ve formě vědomé nedbalosti podle § 25a odst. 1 písm. a) téhož zákona.

- II. Za přestupek specifikovaný ve výroku I. se Obviněnému podle § 37 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, a § 25a odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ukládá pokuta ve výši 4 000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Krajského soudu v Plzni č. 3762-4321311/0710, pod variabilním symbolem č. 5420271418 nebo v pokladně tohoto soudu.

**Odůvodnění:**

1. Dne 28. 5. 2018 (dnem doručení oznámení) zahájil Krajský soud v Plzni, v pozici kontrolního orgánu, u Obviněného kontrolu plnění povinností stanovených zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále „zákon o znalcích a tlumočnících“ nebo také „Zákon“), konkrétně řádného vedení znaleckého deníku (§ 15 Zákona) a úměrnosti a úplnosti účtování odměn (§ 17 Zákona).
2. Za účelem provedení shora uvedené kontroly si kontrolní orgán vyžádal od Obviněného:
  - znalecký deník s evidovanými znaleckými úkony provedenými za kalendářní rok 2017 a 2018
  - po dvou znaleckých posudcích vyhotovených Obviněným pro orgány veřejné moci v roce 2018, včetně vyúčtování k nim se vztahujícím
  - po dvou znaleckých posudcích vyhotovených Obviněným v roce 2017, včetně vyúčtování k nim se vztahujícím.
3. Na výzvu kontrolního orgánu Obviněný mimo jiné předložil:
  - znalecký posudek s evidenčním číslem 19/2017 ze dne 14. 11. 2017, vypracovaný pro soudní komisařku JUDr. D. S., z něhož plyne, že úkolem Znalce bylo určit cenu obvyklou podílu o velikosti 1/2 k pozemku parc. č. , včetně podílu o velikosti 1/2 na stavbách nacházejících se na tomto pozemku a spoluvlastnických podílů o velikosti 1/28 na pozemku parc. č. a na pozemku parc. č. vše pro k. ú. , obec , okres , pro účely dědického řízení. Znalecký posudek je vypracován na 4 stranách a dále obsahuje 5 stran příloh (1 list kopie katastrální mapy, 1 list kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. pro k.ú. , 1 list kopie katastrální mapy, 1 list kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. pro k.ú. , 1 list kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. pro k.ú. ). Na str. 3 znaleckého posudku v části II. Ocenění Znalec uvádí, že posudek je vypracován za účelem zjištění ceny obvyklé neboli tržní, která vyjadřuje hodnotu věci ke dni ocenění a která se u nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, určí porovnáním s cenami obdobných věcí. K porovnání Znalec použil dvě nabídky prodeje chatky se zahradou uveřejněné na serverech s realitami, a to sreality.cz a reality.bazos.cz. V závěru str. 3 tohoto znaleckého posudku Obviněný uvádí, že zohlednil rozdíly mezi

srovnatelnými nemovitostmi, kterými jsou v daném případě umístění, velikost a stav pozemků, a skutečnost, že uváděné ceny jsou cenami nabídkovými a nikoliv realizovanými, a že zahrnují provizi realitních firem za zprostředkování prodeje;

- znalecký posudek s evidenčním číslem 4/2018 ze dne 3. 5. 2018, vypracovaný pro soudní komisařku JUDr. D. [REDAKCE] S. [REDAKCE], z něhož plyne, že úkolem Znalce bylo zjistit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů o velikosti 6/35 na pozemku parc. č. [REDAKCE] s rodinným domem číslo popisné [REDAKCE] a na pozemku parc. č. [REDAKCE], vše pro katastrální území [REDAKCE], obec [REDAKCE], okres [REDAKCE], pro účely projednání dědictví. Znalecký posudek je vypracován na 3 stranách a dále obsahuje 5 stran příloh (1 list kopie katastrální mapy, 4 listy kopie informace z katastru nemovitostí o pozemcích). Na str. 3 znaleckého posudku v části II. Ocenění Znalec uvádí, že posudek je vypracován za účelem zjištění ceny obvyklé neboli tržní, která vyjadřuje hodnotu věci ke dni ocenění a která se u nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, určí porovnáním s cenami obdobných věcí, že posuzované pozemky s rodinným domem z hlediska účelového využití tvoří jeden funkční celek, a dále že při odhadu současné hodnoty vycházel ze zjištěného současného stavu těchto pozemků a stavby a z cenových údajů aktuálních uveřejněných nabídek na prodej srovnatelných nemovitostí.
- 4. Jak z obou znaleckých posudků vyplývá, znaleckým úkolem Znalce bylo ocenit posuzované nemovitosti cenou obvyklou, přičemž při určení ceny obvyklé postupoval Znalec podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- 5. Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ust. § 2 odst. 1 takto: *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- 6. Cena obvyklá se tedy určí statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů stejných nebo obdobných porovnatelných nemovitých věcí.
- 7. Dne 25. 9. 2014 vydalo Ministerstvo financí České republiky (dále MFČR“) Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb) (dále jen „Komentář“), který podmiňuje porovnávací postup použitím prokazatelně zjištěných realizovaných cen srovnatelných nemovitostí v množství 8-15 statisticky významných vzorků. Z tohoto komentáře dále vyplývá, že nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů, určí se cena zjištěná dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.
- 8. V na stránkách MFČR publikovaném Komentáři je uveden postup určení obvyklé ceny, kdy je kladen důraz jak na kvantitu porovnávaných cen (dostatečné množství nemovitostí k porovnání), tak na kvalitativní vhodnost použití entit (srovnatelnost porovnávaných

nemovitostí s nemovitostí oceňovanou). Jako minimální počet vzorků pro porovnání se uvádí 8 srovnatelných prodejů, u kterých se použijí koeficienty odlišnosti zahrnující všechny důležité údaje pro porovnání, zejména cenu prodeje, zastavěnou plochu, obestavěný prostor, venkovní úpravy, výměru pozemku.

9. Zhodnocením uvedeného správní orgán konstatuje, že se Obviněný při určení ceny obvyklé ve znaleckém posudku č. 19/2017 prohrěšil proti oběma shora uvedeným zásadám, když použil nedostatečné množství vzorků k porovnání, přičemž se nejednalo o realizované prodeje, ale nabídky, v jednom případě realitní kanceláře. Z obsahu inzerce dále nevyplývá srovnatelnost těchto nemovitostí k porovnání s oceňovanými nemovitostmi, když absentuje zpracování tzv. koeficientů odlišností. Obviněný sám uvádí, že při posuzování ceny „srovnatelných“ nemovitostí zohlednil rozdíly ovlivňující jejich reálnou cenu, tj. umístění, velikost a stav pozemku, přičemž však v inzerci druhá dvě kritéria nejsou uvedena a z posudku nevyplývá, že by Znalec provedl u nemovitostí k porovnání místní šetření. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou nepřezkoumatelné.
10. U druhého znaleckého posudku, posudku č. 4/2018, Znalec na opatření, resp. uvedení srovnatelných nemovitostí k porovnání rezignoval zcela, a pouze se omezil na ubezpečení, že vycházel při odhadu současné ceny oceňovaných nemovitostí z cenových údajů aktuálních uveřejněných nabídek na prodej. Správní orgán tedy konstatuje, že ani v tomto případě Znalec nedodržel shora uvedený postup pro konstrukci obvyklé ceny, když vycházel z blíže neurčeného vzorku nabídkových cen, nikoli cen prodejů realizovaných. Z toho důvodu je také závěr tohoto znaleckého posudku nepřezkoumatelný.
11. Při právním posouzení této věci v přestupkovém řízení správní orgán vycházel z toho, že ke skutku, tj. k porušení povinnosti vykonávat znaleckou činnost řádně, došlo dnem vypracování znaleckého posudku č. 19/2017 a č. 4/2018, tj. dne 14. 11. 2017 a 3. 5. 2018, tedy za účinnosti zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti na přestupky a řízení o nich (dále jen „zákon o přestupcích“).
12. Podle § 5 zákona o přestupcích *je přestupkem společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen a který vykazuje znaky stanovené zákonem, nejde-li o trestný čin.*
13. Podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících *se znalec (tlumočnick) dopustí přestupku tím, že vykoná znaleckou (tlumočnickou) činnost v rozporu s § 8.*
14. Paragraf 8 zákona o znalcích a tlumočnících stanoví znalcům (tlumočnickům) povinnost *vykonávat znaleckou (tlumočnickou) činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru (jazyce) a odvětví, pro které byli jmenováni.*
15. Za přestupek uvedený v § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících lze dle § 25a odst. 3 Zákona *uložit pokutu do 100 000 Kč nebo vyloučení ze seznamu znalců a tlumočnicků.*
16. Podle § 93 zákona o přestupcích *se ve výrokové části rozhodnutí o přestupku, kterým je obviněný uznán vinným, mimo jiné uvede forma zavinění u obviněného, který je fyzickou osobou.*
17. Podle § 15 odst. 1 zákona o přestupcích *se k odpovědnosti fyzické osoby za přestupek vyžaduje zavinění, přičemž postačí zavinění z nedbalosti, nestanoví-li zákon výslovně, že je třeba úmyslného zavinění.*
18. Podle § 15 odst. 2 zákona o přestupcích *je přestupek spáchán úmyslně, jestliže pachatel a) chtěl svým jednáním porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, nebo*

- b) věděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí, s tím byl srozuměn.*
19. Podle § 15 odst. 3 zákona o přestupcích je přestupek spáchán z nedbalosti, jestliže pachatel
- a) věděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, ale bez přiměřených důvodů spoléhal na to, že tento zájem neporuší nebo neohrozí, nebo*
- b) nevěděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, ač to vzhledem k okolnostem a svým osobním poměrům vědět měl a mohl.*
20. Zájem chráněný zákonem, tedy zájem společnosti, kterému poskytuje zákon ochranu a proti kterému je namířeno protiprávní jednání Obviněného, je zájem na řádném výkonu znalecké činnosti, při které znalec prostřednictvím svých odborných znalostí posuzuje skutečnosti, které mu byly určeny, a ve znaleckém posudku pak sděluje subjektivní výsledek tohoto posouzení nejen pro odborníky, ale i laickou veřejnost, tedy osoby, které odbornými znalostmi v příslušném oboru nedisponují, a odborné posouzení určitých skutečností jim je touto cestou zprostředkováváno. Pokud však Znalec při znaleckém zkoumání u napadených posudků nepoužil dostatečné množství srovnatelných vzorků cen k porovnání a neprovedl prokazatelné kvalitativní zhodnocení vhodnosti použití nemovitostí k porovnání, učinil znalecké posudky nepřezkoumatelnými, čímž neprovedl znalecké úkony s náležitou odbornou péčí a nevykonal tedy znaleckou činnost řádně.
21. Obviněný, jehož práva a povinnosti jako speciálního subjektu při výkonu znalecké činnosti upravuje zákon o znalcích a tlumočnících, si musel být vědom své povinnosti vyplývající z § 8 Zákona, tj. povinnosti vykonávat znaleckou činnost řádně, s náležitou odbornou péčí.
22. K míře zavinění správní orgán uvádí, že má za to, že se Obviněný výše popsaného jednání dopustil z nedbalosti, neboť v daném případě z podkladů pro vydání rozhodnutí nevyplývá, že by se uvedeného jednání dopustil úmyslně, když pro úmyslné spáchání přestupku platí, že osoba musí chtít porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, nebo vědět, že takovým jednáním může škodlivý následek způsobit a být s tím srozuměn. Jelikož úmysl z dosavadního šetření nevyplynul, nezbývá než posoudit přestupek jako spáchaný z nedbalosti, byť z vědomé.
23. S ohledem na shora uvedené tak má správní orgán za prokázané, že jednáním Obviněného došlo k naplnění skutkové podstaty přestupku proti řádnému výkonu znalecké činnosti ve smyslu § 25a odst. 1 písm. a) Zákona, ve formě vědomé nedbalosti. Za tento přestupek lze přitom dle § 25a odst. 3 Zákona uložit pokutu do výše 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočníků
24. Správní orgán přihlédl ke všem zjištěným skutečnostem případu a ve vazbě na jejich posouzení ve vztahu ke stanoveným kritériím, vyhodnotil jednání Obviněného uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí jako závažné, avšak s ohledem na skutečnost, že se v případě Obviněného jedná o první pochybení, stanovil výši pokuty u spodní hranice zákonného rozpětí. Jako dostačující sankci v tomto případě stanovil pokutu ve výši 4 000 Kč a je názoru, že taková sankce je přiměřená a splňuje i svou preventivní funkci.

**Poučení:**

Proti tomuto příkazu může účastník řízení v souladu s § 150 odst. 3 správního řádu podat odpor, a to do 8 dnů ode dne oznámení příkazu. Lhůta pro podání odporu běží ode dne následujícího po dni oznámení tohoto příkazu. Odpor se podává u správního orgánu, který příkaz vydal.

Podáním odporu se příkaz ruší a řízení pokračuje. Lhůty pro vydání rozhodnutí začínají znovu běžet dnem podání odporu.

Zpětvzetí odporu není přípustné. Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím.

Plzeň 4. 10. 2018

Mgr. Miloslav Sedláček, v.r.  
předseda Krajského soudu v Plzni

Rozdělovník

Vážený pan

P. Ž.  
[redacted]  
[redacted]