

Předseda

Krajského soudu v Praze

JUDr. Ljubomír Drápal

V Praze dne 7. 2. 2018

Spr 4072/2017

P ř í k a z

Předseda Krajského soudu v Praze jako správní orgán příslušný podle § 25c zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o znalcích a tlumočnících“), rozhodl podle § 90 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (dále jen „zákon o odpovědnosti za přestupky“), a § 150 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

t a k t o :

**Ing. Lubomír Pavliš, nar. [REDAKCE], trvale bytem [REDAKCE],
[REDAKCE] (dále jen „obviněný“),**

j e v i n e n,

že jako znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské porušil povinnost stanovenou v § 8 zákona o znalcích a tlumočnících vykonávat znaleckou činnost řádně, když

ve znaleckém posudku č. 2737 – 38/14 vyhotoveném ve Zruči nad Sázavou dne 9. 1. 2015 pro JUDr. Martina Šípa, advokáta, nadepsaném slovy „o obvyklé ceně budovy čp. [REDAKCE] v [REDAKCE], okres Benešov včetně příslušenství a pozemků parc. čís. [REDAKCE] a [REDAKCE] zapsané na LV č. [REDAKCE] pro k. ú. [REDAKCE]“ (dále jen „znalecký posudek“)

- na straně 6 chybně uvedl konstrukční výšku, když uvedl 1. podzemní podlaží výška 3,05 m, 1. nadzemní podlaží výška 3,50 m, 2. nadzemní podlaží 3,55 m, a ve výpočtu obestavěného prostoru uvedl konstrukční výšky o zvýšení takto: 3,40 m, 3,75 m a 3,85 metru;
- při stanovení obvyklé ceny chybně použil metodu podle vyhlášky č. 441/2013 Ministerstva financí ČR, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) – kombinaci nákladového a

výnosového ocenění, přičemž výnosovou hodnotu vypočetl chybně, neboť použil špatnou výši předpokládaného nájemného;

- při porovnávací metodě nevycházel z několika porovnávaných nemovitostí, ale chybně z průměrně dosahované výše nájemného za metr čtvereční užitné plochy;
- nijak nezdůvodnil navrhovanou výši obvyklé ceny,

čímž spáchal přestupek podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnických formou nedbalosti podle § 15 odst. 3 zákona o odpovědnosti za přestupky,

za což se mu ukládá podle § 25a odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnických, § 35 písm. b) a § 46 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky

pokuta ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

Pokuta je splatná do 30 dnů od právní moci tohoto příkazu na účet Krajského soudu v Praze č. 3762-8729111/0710, variabilní symbol 6800000118.

Odůvodnění:

Správní orgán věc projednával z podnětu označeného jako „žádost o přešetření případu vadného odhadu nemovitosti“ (dále jen „podnět“), jež učinila u Ministerstva spravedlnosti (dále jen „ministerstvo“) paní H. S., v zastoupení Ing. T. S. na základě plné moci ze dne 12. 11. 2011 (dále jen „zástupce“). Ministerstvo podnět postoupilo dne 15. 9. 2017 správnímu orgánu k vyřízení, neboť obviněný je veden v seznamu znalců Krajského soudu v Praze. Znalecký posudek byl zpracován dne 9. 1. 2015 ve věci vedené Krajským soudem v Praze pod sp. zn. 39 INS 8293/2013. Zástupce v podnětu kromě jiného uvedl, že obviněný „v rekapitulaci uvedl hodnoty: nákladová cena – 12.400.000,- Kč, srovnávací cena – 3.825.000,- Kč, kombinace nákladové a výnosové metody pak 2.800.000,- Kč. Z původního znaleckého posudku z roku 2005 Ing. Vratislava Čecha, který mám k dispozici, byla výsledná srovnávací cena nazvaná jako obvyklá 6.000.000,- Kč a výnosová hodnota 5.073.330,- Kč. Oba odhady byly zpracovány na programu ACONS 10. Samozřejmě to bylo divné“. Dále uvedl, že obviněný mohl zadat buď měsíční výnosy, nebo roční. „On zvolil roční a zadal do kolonky měsíční. To je vše“. Doplnil, že obviněný odmítl znalecký posudek přepracovat, při schůzi věřitelů jej to pak významně poškodilo, protože „při odhadu 3.300.000,- Kč prý nestačí prodej na dostatečné pokrytí pohledávek“. Zástupce přiložil fotokopii odhadu tržní hodnoty č. 29/29/2005 ze dne 15. 11. 2005 zpracovaného Ing. Vratislavem Čechem a kopii znaleckého posudku zpracovaného obviněným.

Z vyjádření obviněného k věci (ze dne 23. 10. 2017), k němuž byl dne 27. 9. 2017 správním orgánem písemně vyzván, kromě jiného vyplývá, že „jde o třípodlažní zděnou budovu s falešnou mansardovou konstrukcí, budova navazuje na objekt bývalého nákupního střediska, se kterým původně tvořila jeden celek. Objekt je násilně postaven na náměstí do stávající původní historické zástavby v centru [redacted]. Budova je v užívání na základě kolaudačního rozhodnutí od r. 1992. Jde o budovu s velmi obtížným uplatněním (nehlédě na nulovou údržbu a bez zdroje tepla) i v současné době, natož v r. 2014. Po odevzdání

znaleckého posudku insolvenčnímu správci mne v r. 2015 kontaktoval zástupce s informací, že mám v jedné z použitých metod (výnosová) chybu. Nakonec musím uznat, že jsem ve výpočtovém programu udělal přepis v zadání měsíčních a ročních výnosů.“ Následně zástupce několikrát po obviněném vyžadoval výrazné navýšení obvyklé ceny. Obviněný argumentoval tím, že výnosová metoda je jen jedna z metod k určení obvyklé ceny. Vysvětlil mu, že obvyklá cena není automaticky ta vyšší, ale že je to zakomponování všech dostupných zjištění a informací k posuzované nemovitosti a že za uvedenou obvyklou cenou i přes uvedený nesoulad ve výpočtové metodě v daném místě a čase si stojí.

Správní orgán v součinnosti s členy poradního sboru znalců předsedy Krajského soudu v Praze, jež je zřízen podle § 34 Instrukce Ministerstva spravedlnosti ČR č. 6/2017 ze dne 23. 11. 2017, č. j. MSP-26/2017-OJD-ORG/32 (dále jen „Instrukce“), pro znaleckou problematiku z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a z oboru stavebnictví (dále jen „poradní sbor znalců“) se na zasedání konaném dne 10. 11. 2017 zabýval podnětem a všemi doloženými přílohami. Předně konstatoval, že požadavku zástupce na provedení kontroly správnosti výše obvyklé ceny oceňované nemovitosti nemůže vyhovět, neboť případný přezkum rozdílu v obvyklé ceně nemovitosti nepatří do jeho pravomoci. Rozdíl v obvyklé ceně nemovitosti může objasnit pouze revizní znalecký posudek zpracovaný jiným znalcem, jež si zástupce může sám nechat zpracovat. Poradní sbor znalců spolupůsobí při jmenování znalců, ověřování odborné kvalifikace, projednávání přestupků nebo při přípravě kontrolního opatření v příslušném oboru (odvětví), nesmí však samostatně provádět jednotlivé úkony v řízení nebo kontrolní činnost (§ 34 odst. 1 Instrukce). Poradní sbor znalců ale shledal ve znaleckém posudku nedostatky spočívající v chybné aplikaci metodických postupů a chyby ve výpočtových pasážích při použití cenového předpisu, čímž vznikla pochybnost o řádném výkonu znalecké činnosti obviněného, proto doporučil předvolat obviněného k podání vysvětlení za účelem objasnění zjištěných pochybení.

V průběhu vyřizování podnětu bylo na základě dostatečně zjištěného skutkového stavu věci, který vychází nejen ze závěrů členů poradního sboru znalců přijatých na jednání konaném dne 12. 1. 2018, kterého se obviněný osobně zúčastnil, ale také z jeho ústního i písemného stanoviska, prokázáno, že při výkonu znalecké činnosti pochybil, když ve znaleckém posudku je rozpor mezi světlou a konstrukční výškou spočívající v chybně zadaných údajích, chybný je také výpočet výnosové hodnoty z důvodu nesprávně použité výše nájemného, chybně je zpracována i věcná hodnota a porovnávací metoda. Obviněný zjištěná pochybení připustil, i když na svoji obranu uvedl, že „výpočtu výnosové hodnoty v závěrečné analýze jsem nepřikládal při určení ceny obvyklé váhu, zjištěné pochybení jsem chtěl se zadavatelem posudku řešit ústně, vysvětloval jsem insolvenčnímu správci i zástupci stěžovatelky, že pochybení jsem si vědom, ale nemám žádný písemný doklad o tom, že jsem je v tomto smyslu informoval. Své pochybení uznávám“. Při ústním projednání podnětu bylo obviněnému správním orgánem zdůrazněno, že členové poradního sboru znalců shledali pochybení jak ve věcné hodnotě, tak i v porovnávací metodě a ve výnosové metodě. Obviněný k tomu uvedl, že „vycházel pouze z pronájmů, k porovnávací metodě, která měla být stěžejní, nenašel nic adekvátního, s čím by mohl nemovitost porovnat“. V závěru projednání podnětu obviněný uvedl, že ho situace mrzí, znaleckou činnost vykonává dlouhodobě a lituje toho, že se ocitl v takovéto situaci. Pochybení uznal a souhlasil s uložením pokuty ve výši 10.000 Kč.

Znalci (tlumočníci) jsou povinni vykonávat znaleckou (tlumočnickou) činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru (jazyce) a odvětví, pro které byli jmenováni (§ 8 zákona o znalcích a tlumočnících).

Znalec (tlumočník) se dopustí přestupku tím, že vykonává znaleckou (tlumočnickou) činnost v rozporu s § 8 tohoto zákona (§ 25a odst. 1 písm. a) zákona o znalcích a tlumočnících). Za přestupek podle odstavce 1 písm. b), f), g) nebo h) lze uložit pokutu do 50 000 Kč a za přestupek podle odstavce 1 písm. a), c), d), e) nebo i) pokutu do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočníků (§ 25a odst. 3 věta první zákona o znalcích a tlumočnících).

Při určení druhu správního trestu a jeho výměry se přihlédne zejména k povaze a závažnosti přestupku, k přitěžujícím a polehčujícím okolnostem, u fyzické osoby k jejím osobním poměrům a k tomu, zda a jakým způsobem byla pro totéž protiprávní jednání potrestána v jiném řízení před správním orgánem než v řízení o přestupku (§ 37 písm. a), c) a f) zákona o odpovědnosti za přestupky).

Provedeným šetřením bylo prokázáno, že obviněný porušil povinnost řádného zpracování znaleckého posudku vyplývající z výše citovaného ustanovení.

Pokutu ve výši 10.000 Kč, tj. při samé dolní hranici zákonné sazby, shledává správní orgán přiměřenou a dostatečnou k postihu obviněného, a to s ohledem na shora popsany stupeň a rozsah zjištěných pochybení. Správní orgán vzal současně v úvahu, že obviněnému nebyly v minulosti dány výstrahy ani pokuty za neplnění povinností znalce, neboť až dosud nebyly k výkonu jeho znalecké činnosti uplatněny žádné připomínky, stížnosti či závady, jak vyplývá z osobního spisu obviněného vedeného správním orgánem (pod č.j. Spr 872/86) ode dne jmenování obviněného znalcem (4. 12. 1989).

Za daných okolností se jeví být přiměřeným správním trestem pokuta ve výši 10.000 Kč, která jistě splní jak sankční, tak i preventivní úlohu, a proto správní orgán rozhodl jak ve výroku uvedeno. Výší pokuty, která byla obviněnému uložena, správní orgán sleduje především veřejný zájem na tom, aby se obviněný napříště obdobného porušení znaleckých povinností již nedopouštěl, přičemž lze důvodně předpokládat, že tato pokuta k jeho nápravě postačuje. Uložený trest musí působit především výchovně a preventivně, nikoliv likvidačně. K tomu správní orgán doplňuje, že s ohledem na § 25 a násl. Instrukce bude znalecká činnost obviněného v následujícím období podrobena kontrole.

Poučení:

Proti tomuto příkazu lze podat do 8 dnů ode dne jeho doručení odpor u správního orgánu, který jej vydal (§ 150 odst. 3 správního řádu).

Z odporu musí být patrné, kdo jej činí a které věci se týká. Osoba podávající odpor uvede 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).

Včasným podáním odporu se příkaz ruší a správní orgán pokračuje v řízení (§ 150 odst. 3 správního řádu) s tím, že bude-li účastník řízení po projednání věci uznán vinným z přestupku, uloží se mu kromě sankce i povinnost nahradit náklady řízení (§ 95 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky), jejichž výše 1.000 Kč je stanovena vyhláškou č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, ve znění vyhlášky č. 112/2017 Sb.

Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným; vykonatelným se stává nabytím právní moci a uplynutím lhůty pro zaplacení.

