



Předseda
Krajského soudu v Praze
JUDr. Ljubomír Drápal

V Praze dne 22. února 2019
Spr 4089/2018

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 a § 93 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (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. Karel Fousek, nar. [REDACTED] trvale bytem [REDACTED]
[REDACTED] (dále jen „obviněný“)

j e v i n e n ,

že jako znalec v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, porušil povinnost stanovenou v § 8 zákona o znalcích a tlumočnících vykonávat znaleckou činnosti řádně, neboť níže uvedené znalecké posudky

- č. 109/9359/2018 vyhotovený dne 29. 3. 2018 pro M [REDACTED] K [REDACTED]
- č. 129/9379/2018 vyhotovený dne 22. 4. 2018 pro VIN AGRO s.r.o.

- č. 133/9083/2018 vyhotovený dne 28. 4. 2018 pro V [REDACTED] S [REDACTED]
- č. 32/9282/2018 vyhotovený dne 20. 1. 2018 pro Českou zemědělskou univerzitu v Praze
- č. 59/9309/2018 vyhotovený dne 21. 2. 2018 pro LOM PRAHA, s.p.
- č. 28/9278/2018 vyhotovený dne 17. 1. 2018 pro Město Kouřim
- č. 130/9380/2018 vyhotovený dne 25. 4. 2018 pro ZAS Bečváry, a.s.
- č. 106/9356/2018 vyhotovený dne 27. 3. 2018 pro L [REDACTED] B [REDACTED]
- č. 131/9391/2018 vyhotovený dne 25. 4. 2018 pro JUDr. F [REDACTED] S [REDACTED]
- č. 89/9339/2018 vyhotovený dne 13. 3. 2018 pro Ing. K [REDACTED] S [REDACTED]
- č. 132/9382/2018 vyhotovený dne 26. 4. 2018 pro QUODLIBET nemovitosti s.r.o.
- č. 138/9388/2018 vyhotovený dne 2. 5. 2018 pro V [REDACTED] H [REDACTED]
- č. 150/9400/2018 vyhotovený dne 16. 5. 2018 pro M [REDACTED] K [REDACTED]
- č. 151/9401/2018 vyhotovený dne 16. 5. 2018 pro Ing. J [REDACTED] K [REDACTED]
- č. 69/9319/2018 vyhotovený dne 27. 2. 2018 pro S [REDACTED] S [REDACTED]

- vykazují stejná pochybení, a sice posudky neobsahují přesnou identifikaci a popis posuzované věci, aby bylo zřejmé, o jakou konkrétní věc se jedná, nejsou připojeny přílohy, na titulní straně posudků jsou vyjmenovány právní předpisy, na základě kterých jsou znalecké posudky podány, i když jejich výčet by měl být obsažen až v nálezkové části, strany jsou číslované jen po znaleckou doložku, takže počet stran neodpovídá celkovému počtu včetně příloh a samotné vyúčtování je označeno jako „daňový doklad“. Kromě toho byla shledána i další, věcná pochybení u znaleckých posudků

- č. 129/9379/2018
 - chybí údaje o konstrukčním provedení a vybavení jednotlivých staveb
 - u staveb, které jsou podle obviněného ve „špatném technickém stavu“, není uveden jejich stavebně technický popis a při ocenění měla být použita kombinace výnosové a nákladové metody
 - u stavby označené číslem 3 (výkrmna býků), jejíž stavebně technický stav je podle obviněného havarijní, je chybně provedený výpočet opotřebení - měla být použita analytická metoda
- č. 133/9083/2018
 - neobsahuje výpočty, ze kterých obviněný vycházel při stanovení výše obvyklého nájemného za pronájem rodinného domu
- č. 28/9278/2018
 - měl za úkol stanovit cenu areálu bývalé cihelny pro účely daní a poplatků, chybí však údaj o datu nabytí nemovitostí
 - konstatuje, že stavby jsou velmi zdevastované, přesto však v propočtu opotřebení předpokládá např. u administrativní budovy, jejíž stáří je 48 let, další životnost v délce 52 let. Výpočet opotřebení je chybný, měla být aplikována analytická metoda
- č. 130/9380/2018
 - měl za úkol stanovit cenu pozemků pro účely daní a poplatků, opět chybí údaj o datu nabytí nemovitostí
- č. 106/9356/2018 a 131/9391/2018 se týkají ocenění lesních pozemků a vykazují stejná pochybení:
 - v nálezové části v kapitole 1. obviněný zvolil pro polohovou identifikaci lesního pozemku „poštovní adresu“, což nemá žádné opodstatnění, protože pouze podle adresy se lesní

pozemek v terénu nedá najít. Údaj o počtu obyvatel je nadbytečný, při oceňování lesních pozemků se kritérium počtu obyvatel nepoužívá. Naopak chybí závěrečné konstatování, zda právní stav oceňované nemovitosti je v souladu se stavem skutečným. V kapitole 3. jsou podklady chybně označeny jako „taxační údaje o lesním pozemku“, je zřejmé, že obviněný nerozlišuje mezi pojmy lesní pozemek a lesní porost. Není uveden název lesní hospodářské osnovy (dále jen „LHO“), období její platnosti, ani označení porostních skupin jako základních jednotek prostorového rozdělení lesa. Ve výčtu chybí porostní mapa a název software, kterým byly oceňovací výpočty provedeny.

- v posudkové části obviněný nerespektoval § 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících (dále jen „prováděcí vyhláška“), když kapitolu nenazval „POSUDEK“, ale „B. ZNALECKÝ POSUDEK“, což odpovídá označení titulní strany posudku a v rámci popisu zkoumaného materiálu nepopsal oceňovaný lesní pozemek a lesní porost alespoň na úrovni lesního porostu (např. poloha lesních pozemků, charakteristika a zdravotní stav lesního porostu, případné omezení hospodaření)
 - ve znaleckém posudku č. 106/9356/2018 se navíc v bodě 1 (Pozemky) uvádí, že pozemek je oceňován v souladu s lesním hospodářským plánem, i když se jedná o LHO a chybí označení jednotky prostorového rozdělení lesa a její obraz v porostní mapě. Z textu nevyplyvá, zda je oceňovaný pozemek totožný s porostní skupinou či nikoliv a proč byla u ocenění pozemku parc. č. 399/12 použita 20 % srážka.
 - vyúčtování znaleckého posudku obviněný chybně nazývá „daňovým dokladem“, který je navíc vložen mezi textovou část posudku a přílohy. Vzhledem k tomu, že v „daňovém dokladu“ nejsou rozepsány položky týkající se odměny za zpracování posudku a vynaložených nákladů, není zřejmé, jak obviněný došel k výši své odměny
- č. 69/9319/2018
 - při výpočtu obestavěného prostoru nemovitosti nebyla ke konstrukční výšce přičtena tloušťka podlahy
 - posudek se týká ocenění rozestavěné chaty, ale ve výpočtu není tento fakt zohledněn. V případě, že by se jednalo o dostavěnou chatu, měla být pro ocenění použita porovnávací metoda.
 - č. 95/9345/2018
 - u výpočtu ceny chybí důvod, proč se nepoužije kombinace nákladového a výnosového způsobu
 - znalecký posudek č. 72/9322/2018 vyhotovený dne 1. 3. 2018 pro Okresní soud v Kolíně
 - v druhé části ocenění obviněný chybně uvádí, že metoda zjištění věcné hodnoty odpovídá ceně zjištěné dle vyhlášky. V tomto případě by bylo správné provést ocenění pouze nákladovým způsobem bez násobení příslušnými koeficienty a indexy

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

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

pokuta ve výši 100.000 Kč (slovy: sto 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 6800000119.

O d ů v o d n ě n í :

Správní orgán projednal věc z vlastního podnětu, a to na základě kontroly znaleckého deníku a zápisů znaleckých úkonů, provedených za období leden – květen 2018, zahájené dne 1. 6. 2018 v souladu s § 5 odst. 2 písm. b) zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „kontrolní řád“) ve spojení s § 19 odst. 2 zákona o znalcích a tlumočnících a § 8 odst. 2 prováděcí vyhlášky, neboť vznikla pochybnost o řádném výkonu znalecké činnosti znalce. Za účelem kontroly formální správnosti (dle § 13 prováděcí vyhlášky), případně použité metodologie při zpracování posudku (včetně jeho přezkoumatelnosti) si správní orgán vyžádal dne 1. 6. 2018 stejnopisy vybraných znaleckých posudků. Vzhledem k tomu, že správní orgán zjistil pochybení v předložených znaleckých posudcích, a to jak formální, tak i věcná, vyzval obviněného dne 4. 12. 2018 k podání vysvětlení.

Z podání vysvětlení obviněného, k němuž se dostavil dne 21. 1. 2019, vyplývá, že znaleckou činnost vykonává od roku 1992 a do současnosti podal cca 9.400 znaleckých posudků. To znamená, že v průměru ročně vypracuje 336 posudků. Objednateli jsou většinou soukromé osoby, pro státní instituce naposledy podal znalecký posudek v loňském roce. Při ústním projednání byl obviněný správním orgánem a členovy poradního sboru znalců pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na lesní pozemky a porosty a škody na nich, upozorněn, že členové poradních sborů shledali opakující se pochybení ve všech předložených posudcích, které jsou díky tomu nepřezkoumatelné.

Obviněný při ústním jednání sdělil, že si vytýkaná pochybení ve znaleckých posudcích uvědomuje a s výtkami souhlasí.

Z výsledku obviněného správní orgán zjistil, že obviněný je osobou samostatně výdělečně činnou, příjem z této činnosti je však výrazně nižší, než příjem ze znalecké činnosti, který se podle daňového přiznání pohybuje ročně mezi 600.000,- až 700.000,- Kč.

Z osobního spisu znalce správní orgán zjistil, že obviněný za dobu výkonu znalecké činnosti nebyl řešen pro stížnost a nebyl mu uložen žádný správní trest.

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

Podle ustanovení § 25a odst. 3 zákona o znalcích a tlumočnících za přestupek podle § 25a odstavce 1 písm. a), c), d), e) nebo i) lze uložit pokutu do 100 000 Kč nebo vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočníků.

Podle ustanovení § 37 písm. a), c) a f) zákona o odpovědnosti za přestupky při určení druhu správního trestu a jeho výměry se přihlídně 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.

Správní orgán má na základě dostatečně zjištěného skutkového stavu věci za prokázané, že se znalec dopustil pochybení ve všech přezkoumaných znaleckých posudcích. Zjištěná pochybení byla natolik závažná, že znalecké posudky jsou nepřezkoumatelné. V posudcích chybí účel zpracování posudků, posudky vykazují chyby v postupu znalce, pokud jde o zvolenou metodu oceňování, a tudíž mají chybné výstupy, znalec nerozlišuje lesní pozemky a pozemky ostatní, při oceňování lesních pozemků a lesních porostů vychází pouze z výsledků, získaných z počítačového programu, ovšem bez hlubších znalostí problematiky, nezabýval se souladem stavu faktického a stavu právního oceňovaných věcí, chybí náležitý popis posuzovaných věcí, chybí podklady, z nichž vycházel, při jejich zpracování nepostupoval s dostatečnou pečlivostí. V prověřovaných posudcích jsou neúplně číslovány strany, vyúčtování znaleckého jsou označovány jako „daňový doklad“, což je v rozporu se zákonem o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhláškou. Vzhledem k tomu, že obviněný podává za rok více jak 300 posudků, kvantita se nutně odráží v jejich kvalitě. Posudky zpracovává rutinně, zpětně je už nekontroluje, takže neobjeví např. chybné či nevhodně překopírované pasáže z jiných posudků. Správní orgán uzavřel, že všechny prověřované posudky obsahují pochybení jak věcná, tak formální.

Provedeným šetřením tak bylo prokázáno, že obviněný porušil povinnost, stanovenou výše citovaným ustanovením, tedy povinnost řádného zpracování znaleckých posudků.

S ohledem na výše citované ustanovení správní orgán za zjištěná pochybení uložil obviněnému pokutu, kterou stanovil ve výši 100.000 Kč. Jedná se o pokutu, uloženou na samé nejvyšší hranici. Tento postih byl zvolen proto, že pochybení, jichž se znalec dopustil, byla natolik závažná, že by za situace, kdy by šlo o opakované pochybení, za něž již obviněný byl v minulosti postižen, muselo vést k odvolání z funkce znalce. V projednávané věci však šlo o první zjištěná pochybení obviněného. Ten v minulosti nebyl nikdy řešen pro podanou stížnost. V minulosti mu nebyly uděleny výstrahy ani pokuty za neplnění povinností znalce, jak vyplývá z osobního spisu obviněného, vedeného správním orgánem (pod č. j. Spr 1238/89).

Správní orgán zohlednil i tu skutečnost, že obviněný uznal vytýkané nedostatky jím zpracovaných kontrolovaných znaleckých posudků a je připraven pracovat na své odbornosti tím, že se bude nejen zdokonalovat ve studiu příslušných zákonných ustanovení, ale bude se účastnit i odborných školení, týkajících se znalecké činnosti.

Za daných okolností se jeví být pokuta ve výši 100.000 Kč přiměřeným správním trestem. Je přiměřená i s ohledem na výdělkové, osobní a majetkové poměry obviněného. Pokuta ve stanovené výši představuje přibližně desetinu ročního příjmu obviněného. Pokuta jistě splní nejen sankční, ale i preventivní úlohu. Výší pokuty, která byla obviněnému uložena, správní orgán sleduje především veřejný zájem na tom, aby se obviněný napříště při podávání znaleckých posudků raději zaměřil na kvalitu než na kvantitu, přičemž lze důvodně předpokládat, že tato pokuta k jeho nápravě postačuje. Bylo tak zohledněno to, že uložený trest musí působit především výchovně a preventivně, nikoliv likvidačně.

Správní orgán zároveň rozhodl, že znalecká činnost obviněného bude v následujícím období podrobena kontrole (viz § 25 a násl. Instrukce ministerstva spravedlnosti z 23. 11. 2017, č. j. MSP-26/2017-OJD-ORG/32 o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků a o některých dalších otázkách). Nad rámec uvedeného bylo obviněnému doporučeno sledovat aktuální vývoj právní úpravy znalecké činnosti a případně i absolvovat kurz znaleckého minima.

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) ve výši 1.000 Kč.

Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným, vykonatelným.

JUDr. Ljubomír Drápal
předseda Krajského soudu v Praze

