



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

8T 23/2017 - 404

Okresní soud v Berouně rozhodl v hlavním líčení konaném dne 13.12.2017 samosoudcem Mgr. Alešem Grombířem, t a k t o :

Obžalovaný

██████████, narozený ██████████ v ██████████, bytem trvale ██████████, okres Beroun,

se podle § 226 písm. b) tr. řádu

zprošťuje obžaloby

státního zástupce Okresního státního zastupitelství v Berouně sp.zn. ZT 332/2016 ze dne 1.3.2017, pro skutek, jehož se měl dopustit tím, že jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15.4.1996 pod čj. Spr 4141/95 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí, vyhotovil dne 22.4.2014 v Žebráku, okr. Beroun znalecký posudek a to „Ocenění nemovitostí č.684-3953-2014“, který se týkal ocenění nemovitosti – objektu k bydlení bez čp. na pozemku parc.č. st. ██████████ s příslušenstvím a pozemky, jak je uvedeno na LV 113 pro k.ú. a obec ██████████ v okrese Brno – venkov, který byl vypracován jako ocenění majetkové podstaty nemovitého majetku insolvenčnímu správci ██████████ kdy ve výše uvedeném znaleckém posudku určil obvyklou cenu této nemovitosti ve výši ██████████-Kč a tento znalecký posudek byl podkladem v rámci zpeněžení majetkové podstaty dlužníka ██████████, ale z revizního znaleckého posudku „Znalecký posudek č.090/2016“, který byl vypracován dne 12.9.2016 Znaleckým ústavem stavebním s.r.o. Praha vyplývá, že znalec svůj znalecký posudek nevypracoval řádně a dostatečně a nevyužil veškeré prostředky, které mu platné právní normy a předpisy určovaly a umožňovaly a tímto svým jednáním hrubě zkreslil výslednou tržní hodnotu oceňované nemovitosti a tedy jako znalec podal hrubě zkreslený znalecký posudek,

čímž měl spáchat

přečin křivá výpověď a nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 odst.1 tr. zákoníku.

## Odůvodnění:

Po provedeném hlavním líčení dospěl soud tentokráte k závěru, že není prokázáno, že by se obžalovaný jednáním uvedeným v obžalobě dopustil trestné činnosti.

Obžalovaný uvedl, že se vinen necítí. Dále mj. uvedl, že znalecký posudek vypracovával v prosinci 2014 na základě objednávky účastníka řízení s tím, že zastupuje insolvenčního správce dr. ██████. Na prohlídku nemovitosti se dostavil 20.12.2014, na místě mu nebyl umožněn přístup do nemovitosti, provedl proto obhlídku tak, jak se dalo, tedy zvenčí. Objekt je přístupný přímo z ulice, také se většina výměr a posouzení stavebních konstrukcí dalo zjistit na místě. Jeho úkolem bylo stanovit cenu obvyklou. Obvyklá cena se v podstatě nedá určit jiným způsobem než porovnáním, to vychází už ze samotné podstaty termínu cena obvyklá, protože to znamená, že obvykle za tuto cenu jsou obdobné nemovitosti obchodovány. Udělal si v této souvislosti průzkum trhu v okolí, ve vedlejší vesnici byla nabízena nemovitost obdobného charakteru za cenu, která se pohybovala kolem hodnoty, kterou nakonec stanovil. Ocenění bylo provedeno pro zpeněžení majetku, k čemuž došlo dražbou, která určí, jakou opravdovou tržní hodnotu nemovitost má. Nemovitost byla nakonec vydražena za shodnou cenu, kterou stanovil ve znaleckém posudku, tak si myslí, že nepochybil. Pokud je mu vytýkáno, že využil starších podkladů, které dostal od insolventního správce, tak je to pravda, ale jednalo se o posudek dělaný pro hypoteční úvěr, byl schválený bankou, takže si myslí, že byl asi zpracován správně. Posudek cituje podklady, ze kterých vychází, a to stavební povolení, projektovou dokumentaci a další, přičemž tyto poklady jsou stále platné, přestože jsou staré třeba 10 let.

Vedle provedených listinných důkazů, kterými jsou předmětný znalecký posudek (ocenění) obžalovaného, kontrolní „pracovní“ posudek obžalovaného, znalecký posudek znaleckého ústavu Stavexis s.r.o., zápis z místního šetření při zpracování posudku znaleckým ústavem Stavexis, zpráva insolvenčního správce ██████ a další, považuje soud i nadále za stěžejní důkaz znalecký posudek Znaleckého ústavu stavebního s.r.o., resp. výpověď znalce – zpracovatele znaleckého posudku. Soud, jak mu bylo uloženo odvolacím soudem, si po vrácení věci vyžádal od znalce doplněk znaleckého posudku k zodpovězení otázek nastíněných v rozhodnutí odvolacího soudu. Soud znovu vyslechl znalce ke znaleckému posudku, přičemž znalec uvedl, že trvá na všech svých závěrech uvedených jak v kmenovém znaleckém posudku, tak v jeho doplňku, tj. trvá především na tom, že obžalovaný ve svém posudku ocenil nemovitost výrazně níž, než měl, a to především z toho důvodu, že užil zastaralé podklady bez žádného ověření na místě samém. Znalec znovu uvedl, že obžalovaný neměl bez prohlídky vnitřních prostor k vypracování znaleckého posudku vůbec přistoupit. Znalec dále uvedl, že obžalovaný neměl stanovit obvyklou cenu, ale měl odhadnout tržní hodnotu nemovitosti. Obvyklou (dříve obecnou) cenu stanovit v tomto případě nelze, neboť nelze užít porovnávací metodu, resp. na běžném trhu nelze u rozestavěné stavby pro určité období nalézt nezbytné množství podobných objektů ve shodném nebo v podobném stupni rozestavěnosti. V takovém případě lze užít metody „nákladové“, tj. vycházet z nákladů vynaložených na pořízení nemovitosti. Znalec odhadl tržní hodnotu nemovitosti částkou ██████ Kč ± 15 – 20 %.

Třebaže znalec před soudem do jisté míry vysvětlil, resp. obhájl své závěry, soud tentokráte i v důsledku názoru odvolacího soudu, vyjádřeného v jeho rozhodnutí, s nímž se nalézací soud ztotožnil, nepovažuje znalecké závěry za natolik jednoznačné a přesvědčivé, aby na jejich základě mohl uznat obžalovaného vinným.

Znalec sice považuje porovnávací metodu, jíž užil obžalovaný v tomto případě, za užitou chybně, na druhou stranu akceptoval zprávu Vysokého učení technického v Brně, v níž je uvedeno, že sestavení databáze pro porovnávací metodu je u rozestavěných staveb pracnější, nicméně tato

metoda vyloučena není. Znalec se vyjádřil k tomu, v čem vidí pochybení obžalovaného při užití porovnávací metody při stanovení obvyklé ceny (zastaralé podklady, neprovedení prohlídky vnitřních prostor), přičemž současně uvádí, že měl obžalovaný konstatovat, že obvyklou cenu stanovit nelze. V tomto směru závěry znalce za konzistentní a přesvědčivé považovat nelze. Obžalovaný k odvolacímu řízení předložil dražební vyhlášky a znalecké posudky (tyto důkazy byly následně při hlavním líčení provedeny), z nichž vyplývá, že v případě nemovitostí, jichž se tyto listiny týkají, nebylo možno provést prohlídku vnitřních prostor, přičemž znalci předmětné nemovitosti ocenili. Jde tedy zjevně o běžnou praxi v podobných případech. Ostatně ani sám znalec nezpochybnil, že takto za určitých okolností postupovat lze, připouští to i zákon o dražbách.

Obžalovaný tedy na žádost insolvenčního správce ve svém znaleckém posudku stanovil odhad obvyklé ceny předmětné nemovitosti, a to porovnávací metodou. Jak je již zmíněno výše, tato metoda vyloučena není, přičemž se zdá, že obžalovanému se podařilo najít i dostatečný vzorek obdobných nemovitostí ke srovnání. I když neprovedl prohlídku vnitřních prostor, jelikož mu dle jeho tvrzení nebyla umožněna (toto tvrzení nelze objektivně prověřit), je sporné, zda-li měl či neměl (jak tvrdí znalec), ocenění posudkem provést. Zákon postup bez vnitřní prohlídky umožňuje, je to i (běžnou) praxí v obdobných případech (jak je již výše zmíněno), přičemž znalec neuvedl žádný zásadní argument, proč to bylo v tomto konkrétním případě nepřijatelné, resp. které konkrétní parametry posudku to ovlivnilo. Stejně tak nebylo, a to ani znalcem, vyvráceno tvrzení obžalovaného, že podklady, z nichž vycházel (stavební povolení, projektová dokumentace a další) z hlediska času zkáze nepodléhají. V neposlední řadě nelze nevízt na zřetel skutečnost, že nemovitost byla nakonec prodána ve veřejné dražbě za částku odhadnutou znalcem, tj. za částku [REDACTED] Kč. Ano, i podle nálezů Ústavního soudu (II. ÚS 3588/14) nelze za obvyklou cenu považovat výtěžek z veřejné dražby, nicméně takto dosažená cena by neměla už z účelu dražby být výrazně odlišná od tržní ceny. (Je sice známo nemálo případů zmanipulované veřejné dražby, v tomto konkrétním případě ale žádné konkrétní poznatky, že tomu tak bylo, nejsou.)

Rozdíl mezi oceněním znalcem ([REDACTED] Kč) a oceněním znaleckého ústavu ([REDACTED] Kč ± 15-20 %) je velký, tj. minimálně [REDACTED] Kč. Toto samozřejmě vede k podezření, že znalecký posudek obžalovaného by mohl být hrubě zkreslený ve smyslu tr. zákoníku. I pokud bychom vzali za prokázané, že nějakým pochybením obžalovaného došlo k nesprávnému stanovení odhadní ceny s tak velkým rozdílem (a podle názoru soudu to jednoznačně prokázáno není), s ohledem na všechny okolnosti (shora popsané) nelze spolehlivě uzavřít, že obžalovaný cenu nemovitosti zkreslil úmyslně, a to ani formou úmyslu nepřímého. Jelikož k naplnění skutkové podstaty přečinu křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1 tr. zákoníku je nutné úmyslné zavinění, soud obžalovaného podle § 226 písm. b) tr. řádu obžaloby zprostil, jelikož právě kvůli absenci zavinění není jednání obžalovaného trestným činem.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 8 dnů ode dne doručení opisu jeho písemného vyhotovení.

Odvolání se podává u Okresního soudu v Berouně a rozhoduje o něm Krajský soud v Praze. Odvolání musí být odůvodněno tak, aby bylo patrné, ve kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které jeho vydání předcházelo.

Rozsudek může odvoláním napadnout státní zástupce pro nesprávnost kteréhokoli výroku, obžalovaný pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, poškozený, který uplatnil nárok

na náhradu škody, pro nesprávnost výroku o náhradě škody a zúčastněná osoba pro nesprávnost výroku o zabrání věci.

Osoba oprávněná napadnout rozsudek pro nesprávnost některého jeho výroku jej může napadnout také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro porušení ustanovení o řízení předcházejícím rozsudku, jestliže toto porušení mohlo způsobit, že výrok je nesprávný nebo že chybí.

Právo odvolání nemají již ty oprávněné osoby, které se ho výslovným prohlášením vzdaly.

Beroun, 13. prosince 2017

Mgr. Aleš Grombíč, v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení :  
Hana Sládková