

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Jiřího Straky a soudců JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a Mgr. Kamily Drábkové ve věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
doručovací adresa: ██████████
██████████
zastoupena advokátkou Mgr. Darinou Šlampovou
sídlem Dobrovolského 250/13, 695 01 Hodonín

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupen advokátem Mgr. Davidem Fyrbachem, LL.M.
sídlem Česká 154/12, 602 00 Brno
doručovací adresa: ██████████

o vypořádání SJM, o odvolání žalobkyně proti usnesení Okresního soudu v Českém Krumlově ze dne 14.7.2023, č.j. 7 C 233/2022-237,

takto:

Usnesení soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc **se** mu **vrací** k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením soud prvního stupně přiznal znalci Ing. Vladimíru Pokornému za podaný znalecký posudek č. ██████████ ve výši 11 434,20 Kč.
2. Soud prvního stupně v odůvodnění napadeného usnesení uvedl, že ustanovenému znalci Ing. Vladimíru Pokornému uložil stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. ██████████ pro obec ██████████ v k.ú. ██████████, a to pozemku p. č. st. ██████████, jehož součástí je stavba čp. ██████████ a dalších pozemků označených v napadeném usnesení, a to v současných cenách ve stavu ke dni 5.2.2021. Po vypracování znaleckého posudku a obdržení vyúčtování od znalce soud prvního stupně přiznal znalci odměnu ve výši 5 400 Kč za 5 hodin vypracování znaleckého posudku a 1 hodinu kompletace a sestavení znaleckého posudku a 2 700 Kč za 3 hodiny místního šetření (§ 2 odst. 1 vyhl. č. 504/2020 Sb.), dále paušální odměnu 500 Kč za převzetí a obeznámení se s případem dle přílohy č. 1 téže vyhlášky a dále ve zbytku náhradu hotových výdajů a náhradu za ztrátu času.
3. Proti tomuto usnesení se včas odvolala žalobkyně. Namítla, že vypracovaný znalecký posudek naprosto neodpovídá žádným běžným standardům a sepsání takto velmi stručného a neobjektivního posudku rozhodně nemohlo pro znalce představovat takový časový nárok, jak ve svém vyúčtování uvádí. Přiznaná odměna je naprosto nepřiměřená jím odvedené práci, znalecký posudek je naprosto nepoužitelný pro absolutní nedostatek relevantních informací pro stanovení ceny obvyklé. Soud by vůbec neměl akceptovat tuto práci znalce a měl by mu znalecký posudek vrátit k přepracování a pochopitelně by znalec neměl mít nárok na proplacení takto zbytečně odvedené práce. Při oceňování nemovitého majetku se používá porovnávací způsob, jehož

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Hanušová.

absolutně základním předpokladem je porovnání předmětu ocenění se stejnými či obdobnými předměty. Dle běžného standardu by ocenění mělo obsahovat nejméně 4 nemovitosti, s nimiž se oceňovaná nemovitost porovnává. To znalecký posudek zcela postrádá, má zásadní vady, pro které jej žalobkyně považuje za nicotný. V nálezové části absentuje uvedení, jakou metodou bude znalec nemovitosti oceňovat. Popis objektu je velice stručný, chybí, kolik má oceňovaný dům místností, o jakých výměrách, chybí popis a výměry jednotlivých pozemků včetně jejich součástí a příslušenství (porostu, jezírka), chybí fotografie interiérů. Z analýzy dat, výsledků analýzy dat a odůvodnění je patrné pouze to, že znalec vychází tolíko ze znaleckého posudku vyhotoveného v roce 2017, z odborného vyjádření ze dne 11.10.2020 a ze skutečnosti, že účastníci sporu nemovitosti zakoupili v roce 2017 za 2 500 000 Kč. Znalec v posudku uvádí, že vychází z částky 4 000 Kč za 1 m³ obestavěného prostoru (kolik je metrů krychlových, neuvádí), toto snižuje o míru opotřebení 80 % u hlavní stavby a 85 % u ostatních staveb a dochází k závěru, že hodnota stavby je 1 585 200 Kč. Tento závěr je naprosto nepřekoumatelný, není odpovídající porovnávací metodě. Pozemky, aniž by znalec uvedl jejich výměru, oceňuje částkou 200 Kč za 1 m² na celkem 1 125 400 Kč, tedy shodně jako předchozí odhadce. Ani zde však znalec neuvedl, jak k ceně 200 Kč za 1 m² dospěl. Ani závěrečnou větu, že stav nemovitosti k datu 5.2.2021 byl prakticky shodný se současným stavem, a proto cenu 2 710 600 Kč lze považovat za cenu tržní i k současnému datu, nemůže žalobkyně akceptovat jako řádnou, neboť již v zadání bylo, že znalec má ocenit nemovitosti ke stavu k 5.2.2021 a v cenách k dnešnímu dni, čili nebylo úkolem znalce stanovit cenu ke dni 5.2.2021 a zhodnotit, zda je vyšší či nižší než dnešní. Znalecký závěr se jeví spíše jako nějaké nastřelení cen za kubík obestavěného prostoru a za 1 m² plochy a naprosto neodpovídá porovnávací metodice. Přiznání odměny považuje žalobkyně za předčasné, případně naprosto nepřiměřeně vysoké, znalec zadání, které mu soud uložil, nesplnil, a tedy buď mu nemá být přiznána odměna žádná či velmi významně snížená s ohledem na kvalitu jím odvedené práce. Žalobkyně navrhla napadené usnesení zrušit a vrátit věc soudu prvního stupně k dalšímu postupu.

4. Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení postupem dle § 212a odst. 1, 5 a 6 o.s.ř. a o odvolání rozhodl, aniž by ve věci musel nařizovat jednání (§ 214 odst. 2 písm. c/ o.s.ř.).
5. Odvolání žalobkyně je důvodné.
6. Odvolací soud se ztotožňuje s výtkami žalobkyně v odvolání proti napadenému usnesení.
7. Soud prvního stupně uložil jmenovanému znalci stanovit obvyklou cenu předmětných nemovitostí v současných cenách ve stavu ke dni 5.2.2021.
8. Znalci náleží za výkon znalecké činnosti odměna dle § 31 odst. 1 zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (rovněž náhrada hotových výdajů a náhrada za ztrátu času dle § 32 téhož zákona).
9. Tato odměna se ve smyslu § 31 odst. 4 tohoto zákona určí podle množství účelně vynaložené práce a odborné náležitosti vyžadované k provedení znaleckého úkonu. Též § 2 odst. 1 prováděcí vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném stanoví, že časová odměna ve výši 800 Kč až 1 000 Kč znalci náleží za každou hodinu práce účelně vynaložené na výkon znalecké činnosti. Současně z ust. § 8 odst. 1 a 2 této vyhlášky plyne, že pokud znalec neprovedl znalecký úkon v souladu s požadavky stanovenými v § 28 citovaného zákona, lze odměnu krátit až o 50 %. Pokud jde o zvlášť závažný případ nekvalitního provedení znaleckého úkonu, lze odměnu krátit o více než 50 % nebo zcela odepřít.
10. Ustanovení § 28 citovaného zákona stanoví náležitosti znaleckého posudku (postup při jeho zpracování upravuje § 52 a násl. vyhl. č. 503/2020 Sb.), přičemž z odstavce 1 a 5 tohoto ustanovení vyplývá, že posudek musí být mimo jiné úplný a přezkoumatelný a v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví.
11. Dle § 2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Hanušová.

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 rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

12. I dle odvolacího soudu ze znalcem vypracovaného posudku nelze přezkoumatelným způsobem zjistit, jak dospěl k jím stanovené ceně (kterou navíc namísto ceny obvyklé určil jako cenu tržní). Jeho posudek je spíše velice stručnou, neúplnou, obtížně přezkoumatelnou revizí předchozího odhadu tržní hodnoty Ing. Josefa Kouby z 11.10.2022 (který nadto neoceňoval pozemek č. [REDAKCE], který je též předmětem současného znaleckého zkoumání), nikoliv řádným a úplným znaleckým posudkem (ve smyslu citovaného § 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a § 52 následující vyhl. č. 503/2020 Sb.), který na základě porovnání se sjednanými kupními cenami prodaných stejných či obdobných nemovitostí určí obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí. Chybí jednak podrobný a úplný popis jednotlivých oceňovaných nemovitostí, dále znalecký posudek postrádá srovnávané nemovitosti a jejich sjednané kupní ceny a konečně porovnání těchto prodaných nemovitostí s oceňovanými nemovitostmi a na základě tohoto porovnání určení obvyklých cen oceňovaných nemovitostí.
13. Dosavadní znaleckou činnost znalce nelze prozatím považovat za účelovou a zpracovanou v souladu s obecně uznávanými postupy, což soud prvního stupně při rozhodování o znalečném nikterak nezohlednil. Proto odvolací soud napadené usnesení s odkazem na § 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř. zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
14. V dalším postupu bude na místě znalcem znalecký posudek řádně dopracovat. Po doplnění posudku soud prvního stupně znovu o znalečném rozhodne, přičemž při rozhodování zohlední i kvalitu znalecké činnosti.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

České Budějovice 18. září 2023

Mgr. Jiří Straka v. r.

předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Hanušová.