

# USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře - rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Mgr. Pavla Příbyla a soudců JUDr. Roberta Ožvalda a JUDr. Marcely Pechové v právní věci

žalobců: a) **[Jméno žalobce A]**, narozený dne **[Datum narození žalobce A]**  
bytem **[Adresa žalobce A]**  
b) **[Jméno žalobce B]**, narozený dne **[Datum narození žalobce B]**  
bytem **[Adresa žalobce A]**

oba zastoupeni advokátem JUDr. Petrem Šaštinským  
sídlem Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1 - Hradčany

proti  
žalované: **[Jméno žalovaného]**, IČ **[IČO žalovaného]**  
sídlem **[Adresa žalovaného]**  
zastoupená advokátem JUDr. Vlastimilem Hájkem  
sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice

## o zrušení smlouvy

o odvolání žalobců proti usnesení Okresního soudu v Táboře ze dne 17. ledna 2025, č. j. **[Anonymizováno]**

### takto:

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

### Odůvodnění:

- Citovaným usnesením Okresní soud v Táboře (dále jen soud I. stupně) přiznal znalci Ing. Jiřímu Cihlářovi, bytem **[adresa]**, za podaný znalecký posudek znalečné ve formě odměny za 8 hodin práce po 800 Kč ve výši 6 400 Kč dle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 504/2020 Sb.
- Usnesení napadli odvoláním žalobci. Mají za to, že znalci nemělo být znalečné přiznáno, neboť podal vadný znalecký posudek v rozporu se zadaným znaleckým úkolem a v rozporu s právními předpisy - zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Dle zadání znaleckého posudku bylo úkolem znalce stanovení ceny obvyklé pozemku ke dni 22. 6. 2023; dle názoru žalobců znalec tomuto úkolu nedostál, neboť uvedl zjištěnou cenu ke dni ocenění 8. 1. 2025, přičemž neuvedl žádné relevantní důvody, proč nelze určit obvyklou cenu, popřípadě tržní hodnotu, ke dni 22. 6. 2023. Soudní znalec nikterak nezdůvodnil ani to, proč nevzal v potaz 6 nabývacích titulů ohledně realizovaných převodů pozemků v letech 2022 a 2023 zaslaných právním zástupcem žalobců. S ohledem na působení znalce jako komerčního a realitního makléře u společnosti **[právnícká osoba]** **[adresa]** pak poukazují na potencionální střet zájmů znalce v případě zjištěného neúměrného zkrácení žalobců (což je předmětem tohoto řízení). Žalobci proto navrhli změnu napadeného usnesení tak, že se znalci znalečné nepřiznává, či zrušení usnesení a vrácení věci soudu I. stupně k dalšímu řízení.
- Znalec k odvolání žalobců uvedl, že v případě jím oceňovaného pozemku p. č. **[hodnota]** v k. ú. **[adresa]** se jedná o lesní pozemek o výměře 3519 m<sup>2</sup>, většina plochy (1700 m<sup>2</sup>) je jednoletá

smrková mlazina, plocha 1119 m<sup>2</sup> je pod elektrovodem (bez využití) a zbytek pozemku 500 m<sup>2</sup> je prořídilý porost olší, tudíž se spíše jedná o pozemek bez lesního porostu. Dle názoru znalce je proto velmi obtížné najít realizované prodeje obdobných lesních pozemků v místě a čase. Zjištěná cena je vypočítána na základě platného cenového předpisu, odděleně je oceňována lesní půda a lesní porost, součet položek dává výslednou cenu lesa, přičemž v praxi jsou zjištěné ceny ve srovnání se sjednanými spíše vyšší. Žalobci zaslané kupní smlouvy nelze použít pro porovnání s oceňovaným pozemkem, neboť jejich předmět je zcela odlišný (jedná se o lesní pozemky s trvalým porostem či s porostem, který byl na pozemku v době ocenění). S realitní kanceláří v minulosti spolupracoval, s ohledem na zrušení daně z nemovitostí se tato spolupráce omezila a znalec neví, z jakého důvodu by měl být ve střetu zájmů. Znalec proto trvá na tom, že jím stanovená cena lesního pozemku a použití oceňovacího předpisu (zjištěná cena) jsou správné.

4. Odvolání bylo podáno včas, oprávněno osobou a je přípustné (§ 204 odst. 1 a § 201 o. s. ř.). Podle § 212 o. s. ř. přezkoumal odvolací soud usnesení soudu I. stupně v celém rozsahu. Aniž byl povinen nařizovat jednání (§ 214 odst. 2 písm. c), d) o. s. ř.), dospěl k závěru, že napadené usnesení nelze potvrdit ani změnit.
5. Podle § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších (dále jen zákon o znalcích), znalec nesmí provést znalecký úkol, jestliže lze mít důvodnou pochybnost o jeho nepodjatosti pro jeho poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.
6. V daném případě žalobci netvrdí žádnou konkrétní skutečnost o poměru znalce k projednávané věci nebo k účastníkům tohoto řízení či jejich zástupcům, pro kterou by byly dány důvodné pochybnosti o jeho nepodjatosti. Není proto zřejmé, jakým způsobem by spolupráce znalce s konkrétní realitní kanceláří, která nemá žádný vztah k předmětu tohoto řízení, mohla ovlivnit výkon jeho znalecké činnosti při podání zadaného znaleckého posudku. Při jeho vypracování postupoval znalec určitým způsobem, přičemž pokud by stejným způsobem přistupoval i k činnosti pro uvedenou realitní kancelář, souvisí to s jeho odborným názorem na danou problematiku. Nejde však o skutečnost, pro kterou by byl vyloučen z podání (při názoru žalobců v podstatě jakéhokoliv) znaleckého posudku týkajícího se dané problematiky. Proto i ve shodě s názorem znalce obsaženým v jeho vyjádření odvolací soud uzavírá, že znalec Ing. Jiří Cihlář není vyloučen z podání znaleckého posudku v tomto řízení.
7. Podle § 28 odst. 1 zákona o znalcích podaný znalecký posudek musí být úplný, pravdivý a přezkoumatelný. Ust. § 28 odst. 2 zákona o znalcích pak stanoví náležitosti znaleckého posudku, mezi které patří odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku. Z ust. § 31 odst. 5 věta druhá a třetí zákona o znalcích a § 8 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších, plyne, že pokud znalec neprovedl znalecký úkol v souladu s požadavky stanovenými v § 28 zákona o znalcích, lze odměnu krátit až o 50 %, pokud jde o zvláště závažný případ nekvalitního provedení znaleckého posudku, lze odměnu krátit o více než 50 % nebo zcela odepřít.
8. Dle obsahu spisu byl znalecký úkol vymezen usnesením soudu I. stupně ze dne 18. 12. 2024, č. j. [Anonymizováno], tak, že znalec měl stanovit obvyklou cenu pozemku p. č. [hodnota], lesní pozemek, v k. ú. [adresa], a to ke dni 22. 6. 2023 (den uzavření žalobci napadené kupní smlouvy). To znamená, že znalec měl stanovit obvyklou cenu specifikovaného pozemku ke dni 22. 6. 2023 a podle stavu pozemku k tomuto dni. Z podaného znaleckého posudku č. [Anonymizováno] ze dne 8. 1. 2025 plyne (z jeho závěru), že obvyklou cenu dle výše uvedeného nelze stanovit, bude tedy stanovená cena zjištěná, která ke dni ocenění činí 21 530 Kč. Pokud přitom znalec v bodech 4.1. a 4.2. posudku provedl samostatně vlastní výpočet ceny lesního pozemku a ceny lesního

porostu, není z těchto výpočtů (příslušných tabulek) zřejmé, k jakému datu byly tyto ceny stanoveny.

9. Byť tedy znalec v písemném znaleckém posudku i v písemném vyjádření k námitkám žalobců uvádí konkrétní důvody nemožnosti stanovení obvyklé ceny (neexistence vhodného porovnatelného ekvivalentu s dostatečnou vypovídající schopností), ve znaleckém posudku ani v písemném vyjádření nijak neobjasňuje, proč nestanovil (alespoň) tzv. zjištěnou cenu k rozhodnému datu požadovanému soudem I. stupně, tedy ke dni 22. 6. 2023. Význam uvedeného data, ke kterému mělo být ocenění znalcem provedeno, plyne i z charakteru oceňovaného pozemku p. č. [hodnota] v k. ú. [adresa] jako pozemku lesního, neboli pro ocenění je významný rovněž stav porostu na tomto pozemku právě k rozhodnému dni 22. 6. 2023.
10. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že znalec doposud nesplnil zadaný znalecký úkol, neboť nestanovil (obvyklou, popř. jinou) cenu pozemku ke dni 22. 6. 2023. Je tedy na znalci, aby na základě výzvy soudu I. stupně předložil doplněk znaleckého posudku s určením ceny pozemku p. č. [hodnota] v k. ú. [adresa] ke dni 22. 6. 2023, a to v první řadě ceny obvyklé, popřípadě aby uvedl ve vztahu k uvedenému datumu důvody, pro které obvyklou cenu stanovit nelze, a proto postupuje jiným způsobem. Teprve po vypracování takového doplnku znaleckého posudku (s případným vyúčtováním dalšího znalečného) bude na soudu I. stupně, aby komplexně posoudil, zda znalec vymezený znalecký úkol splnil, tedy zda podaný znalecký posudek (s přihlédnutím k vyjádření znalce k námitkám žalobců), ve spojení s jeho doplněním, může být podkladem pro rozhodnutí v dané věci, a tudíž zda za jeho vypracování znalci náleží vyúčtované znalečné nebo zda jsou dány důvody pro krácení či odepření vyúčtované odměny ve smyslu § 31 odst. 5 věta druhá a třetí zákona o znalcích a § 8 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb.
11. Jelikož tedy soud I. stupně přiznal znalci za podaný znalecký posudek vyúčtované znalečné, aniž zohlednil, že znalec doposud znalecký úkol řádně nesplnil, odvolací soud napadené usnesení pro uvedené vady v postupu soudu I. stupně dle § 219a odst. 1 písm. a) o. s. ř. zrušil a věc mu dle § 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř. vrátil k dalšímu řízení. V něm je vázán právními názory odvolacího soudu shora vyslovenými (§ 226 odst. 1 o. s. ř.). Uvedený postup odůvodňuje překročení lhůty pro rozhodnutí o znalečném, stanovené v § 34 zákona o znalcích.
12. O nákladech odvolacího řízení nebylo rozhodováno, neboť nejde o konečné rozhodnutí ve věci samé (§ 151 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Tábor 21. března 2025

Mgr. Pavel Příbyl  
předseda senátu