

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Čipery a soudců JUDr. Jiřího Hanuše a Mgr. Tomáše Šintáka ve věci

žalobce: **SV majetková s.r.o.**, IČ 06541810
sídlem v Hradci Králové, Rybova 1905/25
zastoupený advokátkou JUDr. Dagmar Kláskovou
se sídlem v Hradci Králové, U Soudu 388

proti
žalovaným: 1. [REDAKCE], narozený [REDAKCE]
bytem v [REDAKCE]
2. [REDAKCE], narozený [REDAKCE]
bytem v [REDAKCE]

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

k odvolání žalovaného ad 2 [REDAKCE] proti usnesení Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 14. února 2023 č. j. 14 C 324/2021-145

takto:

Usnesení okresního soudu **se** v napadeném výroku II **zrušuje** a v tomto rozsahu **se** věc **vrací** okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Shora označeným usnesením okresní soud vyzval účastníky, aby se vyjádřili ke znaleckému posudku a sdělili, zda navrhuji výsledek znalec (výrok I), a přiznal znalci Jiřímu Melichovi znalečné 14 884,33 Kč (výrok II).

Výrok o znalečném odůvodnil s odkazem na § 30 a § 31 odst. 4 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a § 2 a § 4 a následující vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném, konstatováním, že znalcem provedené vyúčtování je přehledné a přezkoumatelné a že v něm znalec identifikoval své úkony tak, že bylo možné posoudit množství odvedené práce i její odbornou náročnost. Znalečné okresní soud přiznal podle znalecova návrhu, protože neshledal důvody pro jeho krácení. Ke znalečnému přiznal i částku odpovídající dani z přidané hodnoty (§ 31 odst. 6 zákona o znalcích a § 47 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty).

Proti tomuto rozhodnutí se odvolal [REDAKCE]. Navrhl je zrušit a vrátit věc okresnímu soudu k dalšímu řízení. Trval na doplnění posudku. Především kritizoval, že znalec překvapivě nijak nezohlednil, že oceňovaný dům je součástí dvojdomku, ačkoli je k tomu vzhledem k zadanému znaleckému úkolu několik konkrétních důvodů. Dále namítl, že znalec využil k vyčíslení obvyklé ceny výstupy z internetové online aplikace, což jednak nelze pokládat za znaleckou činnost a jednak takový podklad není možné převzít bez dalšího. Výstup ohledně domu je podle odvolatele navíc netransparentní. Není odůvodněna srovnatelnost porovnávaných nemovitostí, relevance a váženost jednotlivých položek při stanovení průměru a cenového rozpětí

a zejména způsob konečného stanovení minimální ceny. Posudek proto v této části nesplňuje judikaturou vymezené požadavky a je nepřezkoumatelný. Zjišťované obvyklé nájemné pak znalec stanovil za pomoci srovnání s nájemným v několika skladovacích prostorách, protože prý oceňovaný dům nyní jinak než jako sklad drobného materiálu sloužit nemůže. Srovnávané stavby ale byly skutečné skladové objekty a navíc se zajištěným přístupem, tedy ve skutečnosti nebyly s oceňovanou nemovitostí dobře srovnatelné. Znalec se podle odvolatele měl zabývat i otázkou, zda oceňovaný dům je vůbec pronajmutelný. Podobně to platí i pro zahradu. [REDAKCE] proto nepokládal stávající závěry posudku za správné a jeho odůvodnění za přesvědčivé. Proto navrhl, aby byl znalec vyslechnut při jednání. Podle něj je nezbytné zabývat se blíže otázkou, jestli a případně jak znalec výstupy z využití aplikace hodnotil, a především docílit řádného vysvětlení všech nesrovnalostí a v konečném důsledku splnění znaleckého úkolu.

Protože bylo odvolání podáno včas a k tomu oprávněnou osobou, krajský soud napadené usnesení v odvoláním dotčeném výroku přezkoumal a dospěl k následujícím závěrům:

Předně je třeba uvést, že okresní soud v odůvodnění svého rozhodnutí nespecifikoval, za jaké konkrétní znalecké úkony odměnu přisuzuje a jaké těmto jednotlivým úkonům přiřazuje ocenění, ani za co a jaké náhrady znalci přiznává. Ačkoli účastníkům s napadeným usnesením odeslal i znalcovu vyúčtování a tím jim důvody svého rozhodnutí o znalečném svým způsobem přece jen „nepřímo zprostředkoval“, s jeho přístupem souhlasit nelze. Důvody, které jej vedly k jeho výroku, totiž podle platné zákonné úpravy musí v úplnosti vyplývat přímo z odůvodnění jeho rozhodnutí (§ 157 odst. 2 ve spojení s § 167 odst. 2 občanského soudního řádu).

A kromě toho podle krajského soudu skutečně nelze upřít určitou míru oprávněnosti odvolatelově argumentaci. Ačkoli znalec soudem zadané otázky nesporně zodpověděl, je vzhledem k tomu, jak své závěry v předloženém písemném posudku zdůvodnil, opravdu na místě vyčkat s úsudkem, zda a případně v jakém rozsahu zadaný posudek – slovy zákona – zpracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví (viz § 28 odst. 5 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, na který odkazuje § 8 odst. 1 vyhlášky o znalečném) a tedy i s rozhodnutím o jeho nárocích (i vzhledem ke kritériím uvedeným v § 4 vyhlášky o znalečném), na to, jak výstupy posudku obhájí.

Vedle některých otázek, které vyplývají z odvolací argumentace, tu podle krajského soudu půjde např. i o to, že při vyčíslování obvyklé ceny domu znalec nakonec použil výhradně zjištěnou cenu za (v listopadu 2022 uskutečněný) prodej (podle znalce srovnatelného) domu v obci [REDAKCE] (především vzhledem k tehdy realizované ceně totiž vyvodil, že obvyklou cenu oceňovaného domu je třeba v principu stanovit jako součin jeho užitné podlahové plochy v 1. nadzemním podlaží domu 69 m² a jednotkové ceny 19 694 Kč/m²). Zatím nevysvětlil, zda a jak při tom přihlédl také ke zjištěným cenám dvou (v únoru 2022 uskutečněných) prodejů jiných staveb, potažmo k několika zjištěným nabídkovým cenám dalších (inzerovaných) objektů, resp. z jakých důvodů považoval tato zjištění za nerelevantní, proč snad má při určování obvyklé ceny za dostatečné poznatky o jediném uskutečněném prodeji a jaký význam tu mají stavební pozemky. Navíc nemovitosti, jejichž prodej či inzerování jsou v posudku zmíněny, zde nejsou dostatečně specifikovány (takže nelze posoudit srovnatelnost nemovitostí), což platí dokonce i pro dům, podle jehož prodejní ceny znalec vyčíslil jednotkovou cenu za m² užitné podlahové plochy. Podobné je to i u ocenění zahrady, kde znalec znal dva uskutečněné prodeje jiných, podle něj zřejmě podobných (avšak i v tomto případě dostatečně nepopsaných) nemovitostí (prodeje provedené v lednu a září 2022) a bez bližšího vysvětlení vyšel z poznatků o jednom z nich (pozemku ve [REDAKCE]), z nichž odvodil obvyklou cenu 594 Kč/m².

Z uvedených důvodů krajský soud napadené usnesení v odvoláním dotčeném rozsahu zrušil a vrátil věc okresnímu soudu k dalšímu řízení (§ 219a odst. 1 písm. b/, § 221 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

Přestože okresní soud své rozhodnutí v konkrétní rovině řádně nezdůvodnil, pokládá krajský soud za možné zaujmout stručné stanovisko alespoň k některým dílčím aspektům znalecem předloženého vyúčtování. Především upozorňuje, že znalec účtuje odměnu za studium spisu tzv. časovou sazbou, konkrétně 500 Kč/hod (takže za 1,5 hodiny studia požaduje 750 Kč), ačkoli podle vyhlášky o znalečném znalecům za tuto činnost v zásadě vzniká nárok na odměnu paušální, a to 500 Kč (tedy bez zřetele k tomu, jak dlouho studium trvalo), ledaže pro výjimečné použití časové odměny osvědčí zvláštní důvody (případně tyto důvody vyjdou najevo jinak); navíc znalce zde požadovaná sazba časové odměny 500 Kč/hod přesahuje zásadní hodinovou sazbu 300 – 450 Kč/hod, která by měla až na další být (s přihlédnutím k datu zadání znaleckého úkolu) v daném případě použita (viz přílohu 1 bod 2, § 2 odst. 1 a § 5 odst. 3 vyhlášky č. 504/2020 Sb. v jejím znění před novelizací vyhláškou č. 370/2022 Sb.). Pro výjimečné použití časové odměny (§ 5 odst. 3 vyhlášky) ani pro mimořádné zvýšení její hodinové sazby (§ 7 odst. 1 vyhlášky) znalec (a v napadeném usnesení ani okresní soud) zatím neuvedl žádné důvody. Dále je znalce předložené vyúčtování ve vztahu k časové odměně za některé činnosti bez vysvětlení v rozporu s § 2 odst. 2 vyhlášky, podle něhož se poslední započatá hodina znalecova úkonu při použití časové odměny započte celá, ledaže znalec v této době pokračuje ve výkonu znalecké činnosti týkající se jiného znaleckého posudku. Konečně znalec požaduje také 300 Kč za hodinu práce svého spolupracovníka při místním šetření, aniž by bylo zřejmé, zda jde o požadavek na náhradu (zatím ovšem nedoloženého) výdaje na přibrání pracovníka na pomocné (nikoli administrativní) práce (§ 11 odst. 1 vyhlášky), anebo snad o požadavek jiného typu.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání ani dovolání přípustné.

Hradec Králové 28. dubna 2023

JUDr. Jan Čípera v. r.
předseda senátu