



MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI
ČESKÉ REPUBLIKY

Praha 14. července 2023
č. j. MSP-84/2022-OINS-SRZT/9

Ministerstvo spravedlnosti jako správní orgán věcně příslušný podle § 42 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen, „ZnalZ“), vydává podle § 150 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s § 90 zákona č. 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (dále jen, „zákon o odpovědnosti za přestupky“), rozhodlo

takto:

- I. Obviněný [příjmení] [jméno] [příjmení], se sídlem [adresa], [IČO], (dále jen, „obviněný“)

je vinen

- II. tím, že dne [datum] vyhotovil znalecký posudek [číslo] – 2021, ve kterém určil cenu obvyklou pozemků p. [číslo] v [katastrální území], přitom:

cenu obvyklou neurčil z ceny 1 163 Kč/m², kterou získal jako průměrnou hodnotu z porovnávacího souboru, který vytvořil, ale vypočetl ji z jednotkové ceny 980 Kč/m² stanovené vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb. hl. Města Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ačkoliv tato cena neslouží k určení ceny obvyklé;

vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru snížil koeficientem, aby zohlednil, že se na pozemcích určených k porovnání nacházejí součásti a příslušenství jiných vlastníků, přitom neuvedl, proč takto upravil pouze tři ze čtyř vzorků, když všechny čtyři byly dle posudku zatíženy stejnou vadou;

v posudku uvedl, že vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru upravil na reálnou cenu k roku 2021 indexem Hypoteční banky, avšak tuto tvrzenou úpravu v posudku neprovedl;

- III. tím, že dne [datum] vyhotovil znalecký posudek č. [číslo] 2021, ve kterém určil cenu obvyklou pozemků p. [číslo] p. [číslo] v [katastrální území], přitom:

cenu obvyklou neurčil z ceny 1 163 Kč/m², kterou získal jako průměrnou hodnotu z porovnávacího souboru, který vytvořil, ale vypočetl ji z jednotkové ceny 980 Kč/m² stanovené vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb. hl. Města Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ačkoliv tato cena neslouží k určení ceny obvyklé;

vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru snížil koeficientem, aby zohlednil, že se na pozemcích určených k porovnání nacházejí součásti a příslušenství jiných vlastníků, přitom neuvedl, proč takto upravil pouze tři ze čtyř vzorků, když všechny čtyři byly dle posudku zatíženy stejnou vadou;

v posudku uvedl, že vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru upravil na reálnou cenu k roku 2021 indexem Hypoteční banky, avšak tuto tvrzenou úpravu v posudku neprovedl,

- IV. tím, že dne [datum] vyhotovil znalecký posudek č. [číslo] 2021, ve kterém určil cenu obvyklou pozemků p. [číslo] p. [číslo] v [katastrální území], přitom:

cenu obvyklou neurčil z ceny 1 163 Kč/m², kterou získal jako průměrnou hodnotu z porovnávacího souboru, který vytvořil, ale vypočetl ji z jednotkové ceny 980 Kč/m² stanovené vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb. hl. Města Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ačkoliv tato cena neslouží k určení ceny obvyklé;

vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru snížil koeficientem, aby zohlednil, že se na pozemcích určených k porovnání nacházejí součásti a příslušenství jiných vlastníků, přitom neuvedl, proč takto upravil pouze tři ze čtyř vzorků, když všechny čtyři byly dle posudku zatíženy stejnou vadou;

v posudku uvedl, že vzorky (ceny) zahrnuté do porovnávacího souboru upravil na reálnou cenu k roku 2021 indexem Hypoteční banky, avšak tuto tvrzenou úpravu v posudku neprovedl,

tedy

ad (i), (ii), (iii) vykonal znaleckou činnost v rozporu s § 1 odst. 3 ZnalZ bez odborné péče,

čímž spáchal

ve vícečinném souběhu přestupek podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

- V. Za přestupek specifikovaný ve výroku I. se obviněnému podle § 39 odst. 2 písm. c) ZnalZ ve spojení s § 41 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky, ukládá správní trest pokuty ve výši 36 000 Kč (slovy: třicet šest tisíc korun českých), splatný ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Ministerstva spravedlnosti č. ú. [číslo], specifický symbol [číslo] [variabilní symbol] [anonymizována dvě slova].
- VI. Obviněnému se podle § 95 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízeních o nich, a podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, ukládá povinnost nahradit náklady správního řízení paušální částkou ve výši 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) splatnou ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí na účet Ministerstva spravedlnosti, č. ú. [číslo], [specifický symbol], [variabilní symbol] [anonymizována dvě slova].

Odůvodnění:

1. Průběh správního řízení

Zjištění předcházející správnímu řízení

1 Dne [datum] byl ministerstvu doručen podnět Státního pozemkového úřadu k prověření činnosti obviněného. Podnět byl materiálně posouzen jako oznámení o podezření ze spáchání přestupku, kterého se mohl obviněný dopustit při vypracování tří znaleckých posudků specifikovaných ve výroku tohoto rozhodnutí. Posudky byly součástí podání.

Zahájení správního řízení

2 Dne [datum] vydalo ministerstvo příkaz, kterým obviněného uznalo vinným ze spáchání přestupků uvedených výše ve výroku tohoto rozhodnutí. Příkaz byl obviněnému doručen dne [datum].

Odpor

4 Dne [datum] Státní pozemkový doručil ministerstvu jako doplnění podnětu rozsudek [název soudu] ze dne 15. 5. 2023, č. j. [číslo jednací]. Tímto rozhodnutím byla nahrazena vůle České republiky – Státního pozemkového úřadu uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu [číslo].

2. Skutková zjištění

Evidence *znalcu* (SEZNAT)

Znalecké posudky [číslo] – 263 – 2021, [číslo] – 264 – 2021, [číslo] – 265 – 2021 ze dne [datum]

3 Vypracování posudků obviněnému zadal Státní pozemkový úřad pro účely převodu pozemků v zahrádkových a chatových osadách podle § 10b zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a změně některých souvisejících zákonů. Úkolem obviněného bylo určit cenu obvyklou pozemků nacházejících se v chatové osadě [ulice] v [katastrální území], okres [okres]. V posudku je uvedeno, že ocenění bylo provedeno ke dni provedení prohlídky, tj. ke dni [datum] (str. 1). Na následující straně je uvedeno, že prohlídka byla provedena dne [datum].

5 Na str. 3 posudku obviněný v oddíle nazvaném Popis předmětu znaleckého posudku včetně analýzy trhu uvádí charakteristiku pozemků p. [číslo]; tyto pozemky nejsou předmětem ocenění v posudku [číslo] – 263 – 2021, obviněný je oceňuje v posudku č. [číslo] – 263 – 2021.

7 V posudku [číslo] – 264 – 2021 byl předmětem ocenění pozemek p. [číslo] pozemek p. [číslo] tvořící s tímto pozemkem jednotný funkční celek. Na pozemku p. [číslo] se nachází stavba (chata) jiného vlastníka, na pozemku p. [číslo] se nacházejí součásti a příslušenství jiného vlastníka. Tyto skutečnosti jsou v posudku uvedeny.

8 V posudku [číslo] – 265 – 2021 byl předmětem ocenění pozemek p. [číslo] pozemek p. [číslo] tvořící s tímto pozemkem jednotný funkční celek. Na pozemku p. [číslo] se nachází

stavba (chata) jiného vlastníka, na pozemku p. [číslo] se nacházejí součásti a příslušenství jiného vlastníka. Tyto skutečnosti jsou v posudku uvedeny.

9 Obviněný při určení ceny obvyklé postupoval shodně ve všech třech posudcích. Pro všechny posudky vytvořil totožný porovnávací soubor, do kterého zahrnul čtyři kupní ceny z obchodů realizovaných v období od března 2019 do června 2020 (vzorky). Tyto jsou uvedeny v tabulce níže:

; Datum obchodu; Cena; Výměra; Jednotková cena v Kč/m²; Koeficient na úpravu ceny (velikost a zatížení pozemku); [ulice] jednotková cena Kč/m²

Vzorek [číslo]; Březen 2019; 800 000; 934; 856; 1, 248 (1, 04 + 1, 2); 686

Vzorek [číslo]; Květen 2018; 3 570 000; 10 203; 350; 1, 10 (1, 1 + 0); 318

Vzorek [číslo]; Červenec 2019; 800 000; 276; 2 898; 1, 20 (0 + 1, 2); 2 415

Vzorek [číslo]; Červen 2020; 1 250 000; 813; 1 538; 1, 248 (1, 04 + 1, 2); 1 232

Průměr; ; ; ; ; 1 163

10 Jak je uvedeno výše, obviněný ceny zahrnuté do porovnávacího souboru upravil koeficienty odlišnosti. Zohlednil přitom dva faktory: velikost pozemku a zatížení pozemku cizí stavbou. Velikost pozemku zohlednil u vzorků [číslo]. Zatížení pozemku zohlednil u vzorků [číslo] a to shodně koeficientem 1, 2 (v tabulce vyznačeno tučně). Obviněný v posudku neuvedl, proč tento koeficient použil. Z posudku plyne, že i oceňované nemovitosti jsou zatížené cizí stavbou. U vzorku 2 postupoval obviněný odlišně a cenu koeficientem odlišnosti 1, 2 neupravil. V posudku je uvedeno, že tento pozemek je zatížen cizí stavbou, stejně jako vzorky 1, 3, a 4, které koeficientem 1, 2 upraveny jsou.

11 Obviněný v posudcích uvedl (str. 3 u posudků [číslo] – 264 – 2021, [číslo] – 265 – 2021 a str. 5 u posudku [číslo] – 263 – 2021), že vzorky upravil na reálnou cenu k roku 2021 indexem Hypoteční banky. Žádná taková úprava dále v posudku provedena není. Vzorky jsou v posudku upraveny pouze koeficienty uvedenými v tabulce výše, tedy koeficienty vztahujícími se k velikosti pozemku a jeho zatížení cizí stavbou.

12 Po provedení výše uvedených úprav obviněný v posudku uvedl, že vážený průměr hodnot je 1 163 Kč. Obviněný v posudku neuvedl způsob výpočtu váženého průměru. Zároveň hodnota 1 163 Kč odpovídá průměru (nikoliv váženému) po zaokrouhlení.

13 Nakonec obviněný vyslovil závěr, že obvyklá cena pozemku po úpravě porovnávacími faktory vychází v rozmezí od 318 do 2 415 Kč/m², a že po zvážení všech okolností stanovuje cenu obvyklou pozemků ve výši 980 Kč/m², a to s přihlédnutím k ceně dle cenové mapy. Z jednotkové ceny 980 Kč/m² pak obviněný vypočet obvyklou cenu jednotlivých pozemků.

14 Zjištění uvedená v bodě 4 až 14 považuje správní orgán za prokázaná z posudků [číslo] – 263 – 2021, [číslo] – 264 – 2021, [číslo] – 265 – 2021, které jsou součástí spisového materiálu. Podle § 150 odst. 1 s. ř. může správní orgán vydat příkaz, považuje-li skutkové zjištění za dostatečné; vydání příkazu může být prvním úkonem v řízení. Protože ministerstvo považuje skutkové zjištění za dostatečné, přistoupilo k rozhodnutí formou příkazu.

Rozsudek [název soudu], č. j. [číslo jednací] ze dne 15. 5. 2023

15 Nadepsaných rozsudkem byla nahrazena vůle České republiky – Státního pozemkového úřadu uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu [číslo]. Předmětem kupní smlouvy byly pozemky parc. [číslo] v rozsahu spoluvlastnického podílu [číslo], dále parc. [číslo] parc. [číslo] v rozsahu spoluvlastnického podílu [číslo].

16 V bodě 24 nadepsaného rozsudku je uvedeno, že soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že z obvyklé ceny tak, jak ji stanovil obviněný nelze vycházet, neboť znalec přes

provedenou porovnávací analýzu stanovil obvyklou cenu dle cenové mapy, proti čemuž vznesly metodické výhrady všichni ostatní znalci. Rovněž je dle rozsudku z posudku obviněného zřejmé, že při porovnání vycházel z poměrně starých prodejů, jejichž cenu neaktualizoval za použití příslušných časových indexů, ačkoliv cena pozemků rostla. Zároveň soud shledal relevantní námitku, že některé porovnávané vzorky byly neporovnatelné s pozemky v [katastrální území], neboť šlo o pozemky v územním plánu vedené jako stavební pozemky pro bydlení a rekreaci.

Závěr skutkových zjištění

17 Správní orgán v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 správního řádu hodnotil důkazy podle své úvahy, přitom přihlédl ke všemu, co v řízení vyšlo najevo. Skutkové závěry vyvodil správní orgán z obsahu znaleckých posudků. Kopie všech třech znaleckých posudků má ministerstvo k dispozici a jsou součástí spisové dokumentace. Obviněný jejich autorství a pravost nerozporoval. Námitky, které obviněný v řízení vznesl, se týkaly právního posouzení jeho jednání, skutečnost, že se jednání, které je mu kladeno za vinu, dopustil, obviněný nerozporoval.

18 Správní orgán má tudíž z posudků za prokázané, že se obviněný dopustil jednání, které je popsáno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

3. Právní posouzení

Naplnění formálních a materiálních znaků přestupku

19 Ministerstvo zkoumalo, zda jednání obviněného naplnilo formální a materiální znaky přestupku. Přestupkem je společensky škodlivý protiprávní čin, který je v zákoně za přestupek výslovně označen a který vykazuje znaky stanovené zákonem, nejde-li o trestný čin (§ 5 zákona o odpovědnosti za přestupky).

20 Podnikající fyzická osoba je pachatelem, pokud k naplnění znaků přestupku došlo při jejím podnikání nebo v přímé souvislosti s ním a podnikající osoba svým jednáním porušila právní povinnost, která je uložena podnikající fyzické osobě nebo fyzické osobě (§ 22 zákona o odpovědnosti za přestupky).

Určení ceny obvyklé

21 Zákon [číslo] Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění účinném ke dni zpracování posudku (dále jen, ZOM⁴) stanovil v § 2 odst. 1, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Ustanovení § 2 odst. 2 téhož zákona pak definuje cenu obvyklou a zároveň stanoví způsob jejího určení, když říká: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné 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 rozumějí 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.

22 Z dikce citovaného ustanovení jednoznačně vyplývá postup, jakým se obvyklá cena určuje. Tímto postupem je znalec vázán a nemůže se od něj odchýlit. Ze všech odborně možných postupů zákon nařizuje použití metody porovnávací, přitom stanoví podmínky, které musí být při použití této metody dodrženy. Při použití této metody je především nutné porovnávat majetek srovnatelný, tedy mající shodné nebo podobné vlastnosti v podstatných znacích, které jsou z hlediska vlastností jednotlivých nemovitostí určující. Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška (dále jen, oceňovací vyhláška⁵) v § 1a stanoví detailní postup, který musí

znalce při ocenění dodržet. Podle tohoto ustanovení musí znalec postupovat v těchto po sobě jdoucích krocích:

Vytvořit soubor pro porovnání (čítající minimálně ceny za tři srovnatelné nemovitosti)

Provést srovnávací analýzu údajů (údajů o porovnávaných nemovitostech a údajů o oceňované nemovitosti)

Určit základní jednotku pro porovnání a určit parametry s významným podílem na výši ceny, určit rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi obdobnými

Upravit sjednané ceny dle odlišnosti a odůvodnit odchylku způsobenou korekcí

Analyzovat a vyhodnotit srovnávací soubor upravených cen

Určit cenu obvyklou

23 Obviněný v posudcích [číslo] – 263 – 2021, [číslo] – 264 – 2021, [číslo] – 265 – 2021 postupoval porovnávací metodou. Jak bylo uvedeno výše, vytvořil porovnávací soubor čítající 4 vzorky a tyto vzorky upravil koeficienty odlišnosti. Z postupu obviněného, tak jak je v posudku popsán, nelze zjistit, jakými úvahami se při stanovení koeficientů řídil, konkrétně proč u vzorku [číslo] nezohlednil skutečnost, že pozemek je zatížen příslušenstvím cizího vlastníka, zatímco u ostatních vzorků tuto skutečnost zohlednil.

24 Další pochybení shledává správní orgán v tom, že obviněný u cen zahrnutých do srovnávacího souboru nezohlednil jejich vývoj v čase, přestože výslovně v posudku uvedl, že tak učiní. Obviněný prováděl ocenění ke dni [datum], ale do porovnávacího souboru zahrnul vzorky z let 2018 až 2020. Byl si vědom, že starší vzorky je třeba upravit tak, aby odpovídaly cenám z roku 2021, a v posudcích uvedl, že, „vzorky z prodejů jsou upraveny na reálnou cenu k roku 2021 indexem Hypoteční banky“. Tuto tvrzenou úpravu, která by znamenala navýšení cen, neboť ceny nemovitostí rostly, obviněný v posudku neprovedl.

25 Naprosto zásadním pochybením obviněného bylo, že k výpočtu konečné částky použil jinou jednotkovou cenu než tu, k níž došel porovnáním. Jak bylo uvedeno výše, ZOM definuje cenu obvyklou a způsob jejího určení, kterým je metoda porovnávací. Obviněný použil porovnávací metodu a jakkoliv se při její aplikaci dopustil výše uvedených pochybení (srov. bod 23 a 22), došel touto metodou k průměrné ceně 1 163 Kč/m². Přestože tuto cenu vypočetl, dále ji nepoužil a za cenu obvyklou prohlásil cenu 980 Kč/m² s odůvodněním, že přihlédl k ceně dle cenové mapy. Jakým způsobem obviněný k této ceně přihlédl a proč, když tato cena není pro porovnávací metodu relevantní (viz bod 23 níže), neuvedl. Zároveň z posudku vyplývá, že k této ceně nepřihlédl, nýbrž ji použil.

26 [příjmení] mapa stavebních pozemků je grafická část vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb., o cenové mapě stavebních pozemků (dále jen, „vyhláška 32/1998 Sb.“). [příjmení] mapa slouží k určení ceny zjištěné (někdy označované jako administrativní či úřední) podle oceňovacích předpisů, tedy podle ZOM. Zjištěná cena je podle § 2 odst. 7 ZOM ve znění účinném ke dni vypracování posudku cena určená podle ZOM jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota. [příjmení] mapa pozemků neodráží obvyklé ceny a nepoužívá se ke stanovení ceny obvyklé. Ostatně pokud by měla být cena určena podle této mapy, nemusel by Státní pozemkový úřad zadávat vypracování znaleckých posudků, ale mohl by ceny pozemků stanovit sám dle cen v této mapě uvedených.

Odborná péče

27 Podle § 1 odst. 3 ZnalZ je znalec povinen vykonávat znaleckou činnost s odbornou péčí. Pokud tuto povinnost poruší, dopustí se přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) citovaného zákona, za což se mu podle odst. 2 písm. c) téhož ustanovení uloží pokuta do výše 500 000 Kč.

28 ZnalZ pojem odborná péče nedefinuje a úmyslně dává správnímu orgánu prostor (a povinnost) pružně reagovat na různorodou a stále se měnící realitu, kterou nelze dopředu výslovně zákonem upravit. Správní orgán tak v každém jednotlivém případě posuzuje, zda znalec odbornou péči dodržel, či nikoliv.

29 Požadavek odborné péče je třeba nahlížet vždy v souvislosti s konkrétní činností. V tomto případě je touto činností stanovení ceny obvyklé pozemků za účelem jejich převodu z majetku státu do rukou soukromých osob.

30 Odborná péče v sobě zahrnuje odbornost (vědět a umět) a pečlivost (jednat svědomitě bez přílišného riskování, ale i bez přehnané úzkosti). [příjmení] znalec jednal s odbornou péčí, musí vynakládat své znalosti a schopnosti odborné. Odbornost znalce zahrnuje předně znalosti z oboru, odvětví a specializace, pro které má znalecké oprávnění. Nad rámec těchto speciálních znalostí musí znalec, bez ohledu na obor a odvětví, disponovat odborností vztahující se ke znalecké činnosti jako takové, tedy musí umět vyhotovit znalecký posudek, který je řádně odůvodněný, přezkoumatelný a splňuje další náležitosti stanovené zákonem. Zároveň musí znalec postupovat pečlivě; pokud by postupoval odborně, avšak nedbale či povrchně, jeho jednání by taktéž nebylo možné považovat za jednání provedené s náležitou odbornou péčí.

31 Jak bylo uvedeno výše, obviněný v posudku neodůvodnil použití koeficientů (srov. bod 10 a 20), v posudku uvedl, že vzorky vybrané k porovnání upravil s ohledem na vývoj cen v čase, což neučinil (srov. bod 11 a 24) a nakonec v posudku určil cenu obvyklou způsobem, který je v rozporu s § 2 odst. 1 ZOM (srov. bod 13, 25 a 26). Takový způsob výkonu znalecké činnosti postrádá jak prvek odbornosti, tak pečlivosti.

32 Obviněný tím, že nepostupoval při výkonu znalecké činnosti s odbornou péčí, naplnil formální znaky přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) ZnalZ. Jednání obviněného porušilo společenský zájem na řádném výkonu znalecké činnosti způsobem nikoliv bagatelním, zároveň nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by škodlivost činu v daném případě vyloučily. Jednání obviněného tak naplnilo materiální i formální znaky přestupku ve smyslu § 5 zákona o odpovědnosti za přestupky.

Námítky účastníka řízení

33 Obviněný dne [datum] podal odpor, který doplnil podáním doručeným ministerstvu dne [datum]. Dne [datum] se obviněný vyjádřil k podkladům pro rozhodnutí. Obviněný v těchto podáních vznesl níže uvedené námítky.

Námítka 1

34 Obviněný uvedl, že cenu určil porovnáním s realizovanými prodeji pozemků, a to pouze v plochách zahrádkářských kolonií podle platného územního plánu. Výběr provedl porovnáním mapy územního plánu a mapy katastrální s vyznačenými prodej pozemků. Pro porovnání použil všechny zjištěné realizované prodeje v širokém cenovém spektru, směrem na západ, jihozápad a severozápad od centra. Vyšlo mu, že obvyklá cena se může pohybovat od 320 Kč do 2 415 Kč. Při rozhodování o ceně obvyklé v odůvodnění, podle jeho názoru správně, přihlédl k ceně, která je stanovená cenovou mapou města Prahy. Protože se tyto ceny vzájemně blížily, rozhodl se použít cenu dle cenové mapy. Obviněný to nepovažuje za zásadní pochybení. Pochybení by to podle obviněného bylo tehdy, pokud by stanovil cenu mimo rozpětí cen, které vyšly z porovnání jednotlivých vzorků.

35 Ohledně této námítky správní orgán odkazuje na to, co bylo řečeno výše v bodě 25 a 26 tohoto rozhodnutí. Správní orgán obviněnému nevytýká, že k porovnání použil nevhodné pozemky, ale především to, že ke stanovení ceny obvyklé použil cenovou mapu, jejíž ceny mají povahu cen zjištěných, které se od cen obvyklých liší. Použití této ceny bylo nejen nedůvodné (v tom smyslu, že za nezávislého a nestranného přihlédnutí ke všem relevantním informacím

neexistuje důvod pro použití cenové mapy ke stanovení ceny obvyklé). Průměr cen, k němuž obviněný došel po analýze vzorků, byl 1 163 Kč/m². Cena dle cenové mapy byla pod touto cenou. Skutečnost, že dva z prodejů (přitom se jedná o nejstarší prodeje, kdy jeden je z roku 2018 a druhý z roku 2019), které obviněný zařadil do porovnávacího souboru, jsou pod hranicí ceny dle cenové mapy, je zcela irelevantní a nemůže být důkazem o tom, že znalec postupoval s odbornou péčí.

Námitka 2

36 Obviněný uvádí, že srážku za zátěž u vzorku V [číslo] 2018 neprovedl, protože při prověřování tohoto pozemku zjistil, že na daném pozemku se současti a příslušenství nacházejí obdobně jako u posuzovaných pozemků v daném katastrálním území.

37 K tomuto správní orgán uvádí, že znalci nevytýká, že srážku neprovedl, nýbrž že neodůvodnil, proč ji někde provedl a někde neprovedl. Pozdější vysvětlení nemůže zhojit vadu neodůvodněnosti v tom smyslu, že za odůvodnění lze považovat údaje a postupy pouze tehdy, pokud jsou důvody užití těchto údajů a postupů v ocenění výslovně uvedeny.

Námitka 3

38 Obviněný nakonec HB index nepoužil, protože vyhodnotil, že u daných pozemků s realizovanými prodeji se cena v čase neměnila a prodeje vykazovaly značný rozptyl. Cena za metr čtvereční v roce 2019 byla u jednoho vzorku vyšší než u jiného vzorku z roku 2020.

39 V této námitce správní orgán odkazuje k tomu, co bylo uvedeno výše pod bodem 37. Nad rámec zde uvedeného uvádí, že pokud obviněný v posudku uvede, že určitý proces (krok) učiní, ale neučiní tak, je to pro příjemce posudku matoucí. Vznikají tak důvodné pochybnosti o tom, která část posudku vlastně platí.

Námitka 4

40 Obviněný se domnívá, že vytýkané nedostatky by neměly vliv na určení ceny posuzovaných pozemků. Dle obviněného se jedná o formální nedostatky, které spočívají v nedostatečném vysvětlení jednotlivých kroků.

41 S tímto tvrzením obviněného se správní orgán neztotožňuje. Postup znalce měl přímý vliv na stanovení ceny. Pochybení nemají povahu formálních nedostatků, jak vyplývá z odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Námitka 5

42 Obviněný ve vyjádření k podkladům pro rozhodnutí ze dne [datum] uvedl, že se neúčastnil jednání u [název soudu], které vedlo k vydání rozhodnutí ze dne 15. 5. 2023, č. j. [číslo jednací], a proto se nemůže vyjádřit ke znaleckým posudkům svých kolegů.

43 K této námitce správní orgán uvádí, že v předmětné věci nejsou posudky jiných znalců relevantní, tudíž námitka obviněného, že se k nim nemohl vyjádřit, je irelevantní.

Námitka 6

44 Obviněný uvedl, že s pokorou přijímá výtky a žádá o přehodnocení výše trestu, která je příliš vysoká. Správnímu orgánu předložil daňové přiznání za rok 2021 a 2022, jak je uvedeno níže v oddíle o stanovení sankce.

Závěr

45 Obviněný neuvedl žádné skutečnosti, které by dokazovaly, že se nedopustil jednání, které je mu kladeno za vinu, nebo že toto jednání není přestupkem. Proto správní orgán přistoupil k uložení sankce.

4. Stanovení sankce

46 Podle § 41 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky se za dva nebo více přestupků téhož pachatele projednaných ve společném řízení uloží správní trest podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejprísněji trestný. Jsou-li horní hranice sazeb pokut stejné, uloží se správní trest podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejzávažnější.

47 Podle § 39 odst. 2 písm. c) ZnalZ lze za přestupek podle § 39 odst.1 písm. b) ZnalZ uložit pokutu do 500 000 Kč.

48 Protože jednání obviněného naplnilo znaky tří přestupků spáchaných ve vícečinném souběhu stejnorodém, ukládal správní orgán pokutu za přestupek podle § 39 odst.1 písm. b) ZnalZ. Za nejzávažnější ze spáchaných přestupků správní orgán považuje přestupek uvedený v bodě (i) výroku, vzhledem k tomu, že předmětem ocenění bylo v tomto případě celkem 32 pozemků; u zbývajících přestupků se ocenění vztahovala vždy ke dvěma pozemkům. S ohledem na následky považuje správní orgán přestupek uvedený pod bodem (i) za nejzávažnější. Při určení druhu správního trestu a jeho výměry přihlédl správní orgán podle § 37 přestupkového k povaze a závažnosti přestupku, k tomu, že o správní orgán již rozhodl o skutku obviněného, který nebyl projednán ve společném řízení, k přitěžujícím a polehčujícím okolnostem a k povaze činnosti obviněného jakožto podnikající fyzické osoby.

49 Povaha a závažnost přestupku je dána zejména významem zákonem chráněného zájmu (objektem přestupku), který byl přestupkem porušen nebo ohrožen. V této souvislosti správní orgán konstatuje, že chráněným zájmem v projednávané věci je především společenský zájem na řádném výkonu znalecké činnosti. V projednávané věci byl znalecký posudek vyžádán za účelem prodeje majetku státu. Konkrétním chráněným zájmem bylo dosažení spravedlivé ceny při tomto prodeji. Následkem protiprávního jednání obviněného je existence vadného posudku, který Státní pozemkový úřad nemohl použít a rozpracované převody pozemků musel pozastavit. Poté, co si nechal vypracovat nové znalecké posudky, čelí žalobám o nahrazení vůle státu k uzavření kupních smluv za kupní ceny vycházející z posudku obviněného. Popsané následky zvyšují závažnost spáchaného přestupku. Z hlediska způsobu spáchání jde o přestupek, který obviněný spáchal při výkonu podnikatelské (znalecké) činnosti tím, že tuto činnost nevykonával s odbornou péčí. Použití ceny dle cenové mapy ke stanovení ceny obvyklé považuje správní orgán za závažné porušení odborné péče, neboť je v příkrém rozporu s porovnávací metodou. Protože je odpovědnost za přestupek objektivní, správní orgán nezkoumal zavinění obviněného (subjektivní stránku).

Přestupek projednaný v jiném (nikoliv společném) řízení

50 Kromě přestupků projednávaných v tomto řízení ministerstvo příkazem ze dne 9. 6. 2022, č. j. [spisová značka], uznalo obviněného vinným ze spáchání přestupku podle § 39 odst. 1 písm. k) ZnalZ a uložilo mu pokutu ve výši 10 000 Kč. Jednání, kterým byl přestupek spáchán, se obviněný dopustil dne [datum] Příkaz nabyt právní moci dne [datum].

51 Podle rozsudku [název soudu] ze dne 18. 6. 2009, č.j. [číslo jednací], nevede-li správní orgán společné řízení o více přestupcích téhož pachatele, není takový postup vadou řízení, je-li z odůvodnění následného rozhodnutí zřejmé, že ve věci byla aplikována zásada absorpční. Zároveň ustanovení § 37 písm. b) zákona o odpovědnosti za přestupky stanoví, že při určení druhu správního trestu a jeho výměry se přihledne k tomu, že o některém z více přestupků, které byly spáchány jedním nebo více skutky, nebylo rozhodnuto ve společném řízení.

52 Z citového ustanovení zákona ve spojení s citovanou judikaturou plyne, že je při rozhodování o výši trestu třeba aplikovat zásadu absorpční. [obec] absorpční je zakotvena v § 41 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky. Podle tohoto ustanovení se za dva nebo více přestupků téhož pachatele projednaných ve společném řízení uloží správní trest podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejprísněji trestný. Jsou-li horní hranice sazeb pokut stejné, uloží se správní trest podle ustanovení vztahujícího se na přestupek nejzávažnější.

53 Ministerstvo přihlédlo k tomu, že obviněnému byla v jiném řízení uložena pokuta 10 000 Kč. Pokuty uložené v obou řízeních ve svém souhrnu představují částku 58 000 Kč a nepřekračují ani horní hranici zákonné sazby.

Polehčující a přitěžující okolnosti

54 Jako k přitěžující okolnosti správní orgán přihlédl k tomu, že obviněná spáchala přestupek ve vícečinném souběhu s dalšími dvěma přestupky totožné závažnosti. Skutečnost, že obviněná nebyla v minulosti trestána nepovažuje správní orgán v souladu se svou správní praxí za polehčující okolnost; naopak recidivu by považoval za okolnost přitěžující.

Povaha podnikatelské činnosti

55 Obviněnému je ukládán trest jako podnikající fyzické osobě. Podnikání obviněného spočívá ve výkonu znalecké činnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitosti. Z vlastní úřední činnosti je ministerstvu známo, že obviněný v roce 2017 podal celkem 476 znaleckých posudků, z toho 16 pro státní orgány, v roce 2018 podal 345 znaleckých posudků z toho 12 pro státní orgány, v roce 2019 podal 491 znaleckých posudků, z toho 7 pro státní orgány. Pozdější údaje nemá správní orgán k dispozici.

56 Z uvedeného plyne, že obviněný je v podnikání aktivní, přitom těžiště jeho práce nespočívá v práci pro orgány veřejné moci, ale pro soukromé zadavatele.

57 Z daňových přiznání obviněného za rok 2021 a 2022 vyplývá, že v roce 2021 představovaly příjmy obviněného ze samostatné výdělečné činnosti 1 851 760 Kč a výdaje 1 143 067 Kč. Zisk obviněného představoval 708 693 Kč. V roce 2022 představovaly příjmy obviněného ze samostatné výdělečné činnosti 1 011 573 Kč a výdaje 723 600 Kč. Zisk obviněného představoval 287 973 Kč. Obviněný uvedl, že tento zisk pochází nejen z jeho znalecké činnosti, ale také z dalších činností.

58 Správní orgán se při ukládání trestu řídí zásadou přiměřenosti, podle níž musí správní trest odpovídat druhem i výší poměrům konkrétního pachatele tak, aby byl způsobilý odradit ho od dalšího protiprávního jednání, a tím jej přimětl k respektování právních předpisů. Správní orgán považuje spáchaný přestupek za závažný. Obviněný v přestupkovém řízení doložil své příjmy. Správní orgán se domnívá, že pokuta uložená ve výši 12, 5 % ročního zisku obviněného je způsobilá splnit vůči němu výchovnou i preventivní funkci, proto se rozhodl obviněnému snížit pokutu z částky 48 000 Kč uložené v příkazu na částku 36 000 Kč.

59 Pokutu ve výši 36 000 Kč, která představuje necelých 7, 2 % zákonné sazby a 12, 5 % ročního zisku obviněného za rok 2022 považuje správní orgán za přiměřený trest, který odpovídá závažnosti spáchaného přestupku i individuálním poměrům obviněného. Uložená pokuta zároveň představuje 89 % průměrné měsíční mzdy stanovené Českým statistickým úřadem pro rok 2022 na částku 40 353 Kč, a proto není pro obviněného likvidační.

5. Náklady správního řízení

60 Správní orgán podle § 95 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky ve spojení s § 79 odst. 5 s. ř. a s § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb., o rozsahu hotových výdajů a ušlého výdělku, které správní orgán hradí jiným osobám, a o výši paušální částky nákladů řízení, uloží obviněnému, který byl uznán vinným, povinnost nahradit paušální částkou náklady řízení. Tato paušální částka činí 1 000 Kč.

61 Vzhledem k tomu, že v řízení o přestupku byl obviněný uznán vinným, byla mu uložena povinnost nahradit paušální částkou 1 000 Kč náklady tohoto řízení.

Poučení:

Obviněný může podle § 96 odst. 1 písm. a) zákona o odpovědnosti za přestupky ve spojení s § 152 odst. 1 s. ř. podat rozklad proti všem výrokům tohoto rozhodnutí, a to do 15 dnů ode dne oznámení tohoto rozhodnutí.

Lhůta pro podání rozkladu běží ode dne následujícího po dni oznámení rozhodnutí. Rozklad se podává u ministerstva (Ministerstvo spravedlnosti České republiky, Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2, ID DS: kq4aawz) a rozhoduje o něm ministr spravedlnosti.

Mgr. Jan Benýšek
pracovník soudu