



MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI
ČESKÉ REPUBLIKY

Praha 1. 7. 2024

č. j. MSP-221/2022-OINS-SRZT/7

Počet listů: 3



P ř í k a z

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“), k projednání přestupků podle ZnalZ, vydává podle § 150 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „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“), **tento příkaz:**

██████████, se sídlem ██████████ bývalá soudní znalkyně v *oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitostí*, IČO: ██████████ (dále jen „obviněná“),

j e v i n n a

tím, že dne 14. 3. 2022 stvrdila před soudem znalecký posudek č. 2731-063/2019 vypracovaný dne 4. 12. 2019, v němž určila cenu obvyklou pozemku parcelní číslo █████ s rodinným domem číslo popisné █████ a pozemku parcelní číslo █████, obojí v katastrálním území █████, na částku 22 078 110 Kč, přitom postupovala metodologicky nesprávně, neboť cenu obvyklou neurčila porovnáním, ale ztotožnila ji s cenou zjištěnou,

t e d y

vykonala znaleckou činnost v rozporu s § 1 odst. 3 ZnalZ, bez odborné péče,

č í m ž s p á c h a l a přestupek

podle § 39 odst. 1 písm. b) ZnalZ

z a c o ž s e j í u k l á d á

podle § 45 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, **trest napomenutí.**

O d ů v o d n ě n í :

Postup správního orgánu před zahájením řízení

- 1 Dne 24. 10. 2022 bylo ministerstvu doručeno oznámení o podezření ze spáchání přestupku, kterého se mohla dopustit obviněná při výkonu znalecké činnosti tím, že před soudem stvrdila jí dříve vypracovaný znalecký posudek specifikovaný ve výroku tohoto rozhodnutí; protokol o hlavním líčení i kopie posudku byly součástí podání.

Zjištěný skutkový stav

- 2 Z evidence znalců vedené ministerstvem (SEZNAT) bylo zjištěno, že obviněná měla od 28. 1. 1998 oprávnění k výkonu znalecké činnosti v *oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitostí*. Oprávnění vykonávat znaleckou činnost obviněné zaniklo ke dni 28. 2. 2023.
- 3 Z protokolu o hlavním líčení před Krajským soudem Hradec Králové – Pobočka Pardubice ze dne 14. 3. 2022, č. j. 63 T 6/2021–5076, plyne, že obviněná byla na tomto jednání vyslýchána jako znalkyně a ve své výpovědi uvedla: „Znaleckým úkolem byla obvyklá cena rodinného domu č.p. ■■■ na pozemku parc. č. ■■■ a ■■■ při ulici ■■■ k. ú. ■■■, obec ■■■ Znalecký úkol mi zadala Policie ČR. Vypracovala jsem znalecký posudek, nikoliv na cenu obvyklou, ale cenu zjištěnou podle příslušného zákona a příslušné vyhlášky platné v červnu 2019, když k tomuto datu byl stanoven můj znalecký úkol. Prováděla jsem tu zjištěnou cenu, která je v podstatě vždy nižší než obvyklá, z toho důvodu, že v daném čase, což je ten červen 2019, na území hlavního města Prahy nebyly stejné nemovitosti k porovnání.“ Dále znalkyně uvedla: „K dotažu, zda jsem dne 4. 12. 2019 ztotožnila cenu zjištěnou s cenou obvyklou, uvádím, že ano.“
- 4 Z kopie znaleckého posudku byly zjištěny následující skutečnosti:
- 5 Vypracování posudku obviněné zadalo Krajské ředitelství policie hl. města Prahy, Služba kriminální policie a vyšetřování, Odbor obecné kriminality, 1.oddělení. Úkolem bylo určit cenu obvyklou pozemku parcelní číslo ■■■ s rodinným domem číslo popisné ■■■ a pozemku parcelní číslo ■■■, obojí v katastrálním území ■■■. Ocenění bylo provedeno ke dni 17. 6. 2019. Posudek obsahuje celkem 9 stran.
- 6 Obviněná na titulní straně a na str. 3 posudku ve výčtu právních předpisů uvedla, že postupovala podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZOM“). Na stranách 3 až 8 zaznamenala postup stanovení ceny zjištěné, zvláště pro dům, plot, podezdívku, pozemky a trvalé porosty. Tyto hodnoty sečetla, čímž došla k celkové ceně 22 078 110 Kč. Cenu obvyklou porovnávací metodou v posudku neurčila.
- 7 Skutkový stav popsán pod body 2 až 6 považuje správní orgán za prokázaný. Pokud správní orgán považuje skutkový stav za dostatečně zjištěný, může podle § 150 odst. 1 správního řádu vydat příkaz.

Právní kvalifikace

Časová působnost

- 8 Odpovědnost za přestupek se posuzuje podle zákona účinného v době spáchání přestupku; podle pozdějšího zákona se posuzuje jen tehdy, je-li to pro pachatele přestupku příznivější (§ 8 odst. 1 zákona o odpovědnosti za přestupky). Dnem spáchání přestupku se rozumí den, kdy byl přestupek spáchán.

- 9 Obviněná vyhotovila posudek dne 4. 12. 2019, v době účinnosti ZZT, přitom dne 1. 1. 2021 nabyl účinnosti ZnalZ. Znalecký posudek obviněná stvrdila dne 14. 3. 2022, tedy za účinnosti ZnalZ. Vyhotovení znaleckého posudku a jeho stvrzení před soudem jsou samostatné, avšak spolu související znalecké úkony. V posuzovaném případě ke stvrzení znaleckého posudku před soudem došlo za účinnosti nové právní úpravy, proto se odpovědnost za přestupek bude posuzovat již podle ní.

Naplnění formálních a materiálních znaků přestupku

- 10 Ministerstvo dále zkoumalo, zda výše popsany skutkový stav naplnil 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).
- 11 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).
- 12 Podle § 1 odst. 3 ZnalZ je znalec povinen vykonávat znaleckou činnost s *odbornou péčí*. Zákon pojem odborná péče nedefinuje. Zákonodárce dal úmyslně správnímu orgánu prostor pružně reagovat na různorodou a proměnlivou realitu, kterou nelze do detailu předvídat. Z obsahu tohoto neurčitěho právního pojmu je nicméně zřejmé, že v sobě zahrnuje *odbornost* (vědět a umět) a *pečlivost* (jednat svědomitě bez přílišného riskování, ale i bez přehnané úzkosti). Zda byly tyto požadavky naplněny, je možné posoudit jen v souvislosti s konkrétní činností, kterou znalec vykonal. Nelze předem taxativně určit, co musí být pro dodržení odborné péče splněno, ale vždy je třeba uvažovat, co je odbornou péčí při konkrétní činnosti. V daném případě je tedy třeba uvažovat, co je dodržením odborné péče při vypracování posudku, jehož předmětem je určení ceny obvyklé. Cenu obvyklou a způsob jejího určení definuje ZOM, z jehož požadavků je třeba vycházet při posouzení otázky, zda byla v daném případě dodržena odborná péče.
- 13 ZOM ve znění účinném v době vypracování znaleckého posudku stanovil v § 2 odst. 1, že *pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*. Stejně ustanovení 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 prodeji 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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry 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 věci a určí se porovnáním*.
- 14 Ze všech odborně možných postupů zákon nařizoval použití metody porovnávací, jejíž podstatou je určit ceny na základě v minulosti realizovaných obchodů. Zákon zároveň stanoví podmínky, které musí být při použití této metody dodrženy. Především je nutné porovnávat majetek srovnatelný, tedy mající shodné nebo podobné vlastnosti v podstatných znacích, které jsou z hlediska vlastností jednotlivých nemovitostí určující.

- 15 Obviněná v posuzovaném případě neurčila cenu porovnáním, ale podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Cena, kterou určila, byla tzv. cena zjištěná nebo také úřední. Tato cena nesouvisí s cenami, za které se majetek obchoduje, a zpravidla bývá nižší než cena obvyklá. Obviněná přesto vypočtenou cenu zjištěnou prohlásila za cenu obvyklou.
- 16 Lze uzavřít, že obviněná při určení ceny obvyklé postupovala metodologicky nesprávně, když cenu zjištěnou ztotožnila s cenou obvyklou. Tento postup nelze považovat za odborný. Obviněná tím, že vypracovala a poté na jednání před soudem stvrdila znalecký posudek, v němž cenu zjištěnou vydávala za cenu obvyklou, naplnila formální znaky přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) ZnalZ.
- 17 Jednání obviněné ohrozilo 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.

Uložení správního trestu

- 18 Podle § 39 odst. 2 písm. c) ZnalZ lze za přestupek podle § 39 odst.1 písm. b) uložit pokutu do 500 000 Kč.
- 19 Podle § 45 zákona o odpovědnosti za přestupky lze jako trest uložit napomenutí. Při ukládání napomenutí správní orgán upozorní pachatele na důsledky protiprávního jednání, jež mu podle zákona hrozí, pokud by se i v budoucnu dopouštěl podobného jednání. Napomenutí lze uložit za jakýkoliv přestupek, pokud to zákon výslovně nevylučuje.
- 20 Podle § 37 zákona o odpovědnosti za přestupky se při určení druhu správního trestu a jeho výměry přihlédne zejména k povaze a závažnosti přestupku, k přitěžujícím a polehčujícím okolnostem a k povaze podnikatelské činnosti podnikající fyzické osoby.
- 21 Přestupek, kterého se obviněná dopustila, hodnotí správní orgán obecně jako závažný. Skutečnost, že i zákonodárce považoval tento přestupek za závažný, se odráží v maximální výši pokuty, kterou lze za tento přestupek uložit (500 000 Kč).
- 22 Povaha a závažnost přestupku je dána významem zákonem chráněného zájmu, který byl přestupkem porušen, způsobem spáchání přestupku, významem a rozsahem následku přestupku
- 23 Chráněným zájmem (objektem přestupku) je v projednávané věci společenský zájem na spolehlivých výstupech znalecké činnosti, které jsou podkladem rozhodování orgánů veřejné moci, případně soukromých subjektů. V projednávané trestní věci byl posudek použit jako podklad určující ekonomickou hodnotu relevantní pro stanovení výše škody způsobené trestným činem, chráněným zájmem tedy bylo spolehlivé zjištění hodnoty majetku, od níž se odvíjelo určení škody, a tedy i závažnosti trestného činu.
- 24 Následkem protiprávního jednání bylo ohrožení zájmu na spravedlivém potrestání pachatele.
- 25 Přitěžující ani polehčující okolnosti ve smyslu § 39 a 40 zákona o odpovědnosti za přestupky správní orgán neuvažoval.
- 26 K povaze podnikatelské činnosti obviněné správní orgán uvádí, že byla od 28. 1. 1998 do 28. 2. 2023 znalkyní v *oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitostí*.

- 27 S ohledem na časový odstup a skutečnost, že obviněná na vlastní žádost přestala vykonávat znaleckou činnost, nemůže uložená sankce splnit individuální preventivní funkci. Správní orgán vzal také v potaz, že obviněná je již v důchodovém věku. Ministerstvo proto dospělo v posuzovaném případě k závěru, že napomenutí bude pro obviněnou dostatečným trestem, který je způsobilý splnit ve vztahu k obviněné represivní funkci, zároveň je způsobilý dát ostatním dozorovaným subjektům najevo, že ministerstvo trvá na dodržování odborné péče při výkonu znalecké činnosti.

P o u č e n í :

Proti tomuto příkazu může obviněná v souladu s § 150 odst. 3 s. ř. podat odpor, a to do 8 dnů ode dne oznámení příkazu. Lhůta pro podání odporu běží ode dne následujícího po dni oznámení tohoto příkazu. Odpor se podává u správního orgánu, který příkaz vydal (Ministerstvo spravedlnosti České republiky, Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2, ID DS: kq4aawz).

Podáním odporu se příkaz ruší a řízení pokračuje. Lhůty pro vydání rozhodnutí začínají znovu běžet dnem podání odporu. Zpětvzetí odporu není přípustné. Příkaz, proti němuž nebyl podán odpor, se stává pravomocným a vykonatelným rozhodnutím.

Mgr. Radomír Čujan, LL.M.

ředitel odboru soudních znalců a tlumočnicků

Vážená paní



Radomír Čujan

Ministerstvo spravedlnosti ČR

Elektronicky podepsáno: 01.07.2024 09:05:14

T=vrchní ministerský rada, SERIALNUMBER=P403743, G=Radomír, SN=Čujan, CN=Radomír Čujan, OU=01667, OU=Odbor insolvenční a soudních znalců, O=Česká republika - Ministerstvo spravedlnosti, OID.2.5.4.97=NTRCZ-00025429, C=CZ

