



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců JUDr. Jaromíra Klepše a JUDr. Vladimíra Gabriela Navrátila v právní věci

žalobkyně: **YBN CONSULT – Znalecký ústav s.r.o.**
IČO 25614274
Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1
zastoupena Mgr. Vojtěchem Šimkem, advokátem
sídlem Národní 973/41, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: **Ministerstvo spravedlnosti**
sídlem Vyšehradská 427/16, 128 00 Praha 2

v řízení o žalobě proti rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 17. 2. 2023, č. j. MSP-43/2022-ODKA-ROZ/4,

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalobkyně **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se **nepřiznává** právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

Odůvodnění:

I. Předmět sporu

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá přezkoumání v záhlaví uvedeného rozhodnutí ministra spravedlnosti, kterým ministr zamítl rozklad žalobkyně proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 5. 2022, č. j. MSP-43/2021-OINS-SRZT/15, jímž žalovaný jakožto správní orgán prvního stupně uznal žalobkyni vinnou ze spáchání přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a uložil jí pokutu ve výši 55 000 Kč a povinnost uhradit náklady správního řízení paušální částkou ve výši 1 000 Kč.
2. Vytýkaný přestupek spočívá v tom, že ačkoliv byla žalobkyně coby znalecká kancelář podle § 1 odst. 3 ve spojení s § 1 odst. 2 zákona o znalcích povinna vykonávat znaleckou činnost s odbornou péčí, vypracovala znalecký posudek č. 472/3173/2021 s názvem „*Určení výše nájemného za m2 jednotlivých pozemků v k. ú. Dolní Chabry, Kobylisy a Ďáblice, a to pro období 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016, kde se na pozemcích nachází stavby jiného vlastníka*“, který trpěl vadami spočívajícími v tom, že:
 - a. určila cenu z nájmu pozemku č. 1499/3 vedeného v k. ú. Dolní Chabry, pozemku č. 2132/3 vedeného v k. ú. Kobylisy a pozemku č. 18/1 vedeného v k. ú. Ďáblice za období od 1. 1. 2014 až 30. 9. 2016 podle výměru Ministerstva financí č. 01/2012, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, přestože se tento výměr na posuzované období nevztahoval, a při stanovení ceny vyšla z maximální regulované ceny 120 Kč/m², aniž by přihlédla k umístění pozemku v obci, jeho vybavení a dalším podmínkám, přestože cenové výměry Ministerstva financí, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, zohlednění těchto cenotvorných faktorů vyžadují, tedy při výkonu znalecké činnosti nepostupovala s náležitou odbornou péčí a v souladu s obecně uznávanými standardy daného oboru;
 - b. určila cenu z nájmu pozemku č. 1499/3 vedeného v k. ú. Dolní Chabry, pozemku č. 2132/3 vedeného v k. ú. Kobylisy a pozemku č. 18/1 vedeného v k. ú. Ďáblice za období od 1. 1. 2014 až 30. 9. 2016 podle cenových map stavebních pozemků, které jsou součástí vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb., o cenové mapě stavebních pozemků, přestože se jednalo o pozemky, na nichž je umístěna veřejně provozovaná komunikace, a na něž se tedy cenové mapy stavebních pozemků podle citované vyhlášky nevztahují, tedy při výkonu znalecké činnosti nepostupovala s náležitou odbornou péčí a v souladu s obecně uznávanými standardy daného oboru.

II. Řízení předcházející podané žalobě a napadené rozhodnutí

3. Vypracování znaleckého posudku ze dne 27. 1. 2021 zadal žalobkyni pan M. J. jako podklad pro soudní řízení. Úkolem žalobkyně bylo stanovit nájemné ze tří pozemků, na kterých je umístěna stavba jiného vlastníka, za období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016. Všechny pozemky jsou pozemky silniční; komunikace na nich umístěné jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy.
4. Oznámením o zahájení řízení ze dne 2. 9. 2021, které bylo žalobkyni doručeno 3. 9. 2021, žalovaný zahájil s žalobkyní řízení o přestupku, které vyústilo ve vydání výše popsaného prvostupňového rozhodnutí. V průběhu prvostupňového řízení požádala žalobkyně o

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

nařízení ústního jednání. Tento návrh žalovaný zamítl usnesením ze dne 11. 10. 2021, č. j. MSP-43/2021-OINS-SRZT/6, proti kterému žalobkyně podala rozklad, který ministr zamítl rozhodnutím ze dne 2. 2. 2022, č. j. MSP-84/2021-ODKA-ROZ/3.

5. Proti prvostupňovému rozhodnutí o přestupku podala žalobkyně rozklad, který ministr zamítl rozhodnutím napadeným touto žalobou. V odůvodnění vyšel ministr z toho, že odborná literatura rozumí pod pojmem „*řádného výkonu znalecké činnosti*“ povinnost provést znalecký úkon za dodržení stanovených náležitostí úkonu. Tato povinnost v sobě zahrnuje i řádný způsob zpracování (metodu) zadaného znaleckého úkolu. Kromě obecné metody zpracování znaleckého posudku znalec může použít konkrétní odborné postupy odpovídající zadané problematice (odborná metoda). Tato odborná metoda by ve znaleckém posudku měla být popsána nebo vysvětlena (Dörfl, L. *Zákon o znalcích a tlumočnících*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, s. 46.). Podle judikatury spočívá hodnocení důkazu znaleckým posudkem v posouzení, zda závěry znaleckého posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry znaleckého posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda jeho odůvodnění odpovídá pravidlům logického myšlení. Ze znaleckého posudku musí mít soud možnost seznat, z kterých zjištění znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah utvořil závěr. (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1810/2009). Z požadavku řádnosti a přezkoumatelnosti potom vyplývají jednotlivé zásady, zejména zásada komplexnosti, úplnosti, opakovatelnosti a transparentnosti, které musí znalec dodržovat.
6. Ke konkrétním vytčeným porušením ministr uvedl, že prvostupňové rozhodnutí nevytýká žalobkyni, že by pouze chybně uvedla cenový výměr, ze kterého vycházela, ale že při stanovení ceny vyšla z maximální regulované ceny 120 Kč/m², aniž by přihlédla k dalším cenotvorným faktorům, jak vyžaduje výměr Ministerstva financí č. 1/2012. Není tedy pravdivé tvrzení žalobkyně, že jediným jejím pochybením byla chyba v psaní. Žalobkyně ve znaleckém posudku odkázala na výměr Ministerstva financí č. 1/2012, který se na posuzované období vůbec nevztahoval. Tento chybný odkaz nasvědčuje tomu, že žalobkyně nedisponuje relevantními informacemi ohledně výměrů Ministerstva financí a jejich obsahu.
7. Ze znaleckého posudku nevyplývá, že by žalobkyně skutečně určila ceny nájemného výpočtem podle cenového výměru a cenových map. Žalobkyně sice tvrdí, že určila ceny nájemného podle umístění pozemků v obci a jejich vybavenosti ve znaleckém posudku č. 335/3036/2017 (tj. ve znaleckém posudku předcházejícím posudku č. 472/3173/2021, jehož vady jsou žalobkyni vytýkány) nikoliv porovnáním, ale výpočtem, avšak ve znaleckém posudku nejsou žádné nájemní smlouvy ani jejich srovnání. Je irrelevantní, jak žalobkyně zohlednila umístění pozemků v obci a jejich vybavení o tři roky dříve v posudku č. 335/3036/2017, protože posudek č. 472/3173/2021 je samostatným posudkem a umístění pozemků v obci ani další cenotvorné faktory nezohledňuje.
8. Žalobkyně nejen nepoužila relevantní cenový výměr, ale navíc ho užila nesprávným způsobem a zcela mimo odbornou péči, se kterou měla jako znalecká kancelář postupovat.
9. Není opodstatněné tvrzení žalobkyně, že použila cenové mapy stavebních pozemků jako zdroj dat, jelikož žalobkyně porovnávala neporovnatelné – ceny stavebních pozemků s cenami pozemků s využitím dráha, silnice apod. Podstatou problému je, že žalobkyně ocenila nestavební pozemky, které jsou levnější, jednotkovými cenami stavebních pozemků, které jsou dražší.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

10. Předmětem ocenění byly pozemky veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Není na nich provozována podnikatelská činnost, a jelikož se jedná o pozemky, na nichž jsou umístěny pozemní komunikace ve vlastnictví hl. města Prahy, jedná se o pronájem ve veřejném zájmu z veřejných prostředků. Tyto pozemky tedy splňují podmínky závazné pro regulaci cen podle cenových výměrů Ministerstva financí. Stanovení nájmu se proto řídilo cenovým výměrem, použití jiné metody tudíž nebylo možné. Proto žalobkyně neměla určovat cenu podle cenových map ani pro „ilustraci“, při které použila cenu stavebních pozemků pro srovnání, neboť podle žalobkyně neexistuje relevantní trh prodeje pozemků s veřejnou infrastrukturou.
11. I když bylo možné užít jen jednu metodu určení ceny, určila žalobkyně ceny dvě. Jednu z nich pomocí cenových map, které k ocenění tohoto druhu pozemku nebyly určeny. Výsledkem bylo, že ve znaleckém posudku uvedla více než dvojnásobně vyšší cenu, než kterou je možné za nájem podle platné právní úpravy získat, aniž by jakkoliv vysvětlila proč. Žalobkyně sice setrvává na tom, že tak učinila pouze pro „ilustraci“, avšak ani ze znaleckého posudku, ani z vyjádření žalobkyně neplyne, co chybně stanovenou cenou chtěla ilustrovat. Znalecký posudek má být natolik srozumitelný, aby nikdo nemusel spekulovat nad myšlenkovými úvahami znalce a domýšlet se nevyřčeného. Žalobkyně měla pouze stanovit cenu nájmu pozemků, nepotřebovala nic „demonstrovat ani ilustrovat“.
12. Žalobkyně postupovala chybně dále tím, že v závěru znaleckého posudku uvedla, že „by neměla být použita“ cena vyšší než podle cenového výměru, ačkoliv ve skutečnosti „nesmí být použita“ cena vyšší, protože jde o cenu regulovanou státem. Povinností žalobkyně bylo formulovat závěr jako jednoznačně stanovenou cenu obvyklou, aniž by se pouštěla do matoucích výroků.
13. Žalovaný považuje závěry učiněné ve znaleckém posudku za nepřezkoumatelné. Z posudku není zřejmé, na základě čeho žalobkyně určila jednotkovou cenu 120 Kč/m², protože ve znaleckém posudku chybí jakékoliv odůvodnění této ceny, konkrétně uvážení cenotvorných faktorů, jakými jsou umístění pozemků v obci a jejich vybavení. Lze se tedy domnívat, že ve znaleckém posudku žalobkyně stanovila maximální cenu 120 Kč/m² bez dalšího. Znalecký posudek musí obsahovat všechny náležitosti, které nelze třístit mezi více dokumentů. Proto se žalobkyně nemůže odvolávat na to, že k cenotvorným faktorům přihlédla ve tři roky starém posudku č. 335/3036/2017, který poté pojala jako podklad posudku č. 472/3173/2021, který je podle žalobkyně pouze aktualizací starého posudku.
14. Vypočtení celkové ceny podle nevhodné jednotkové ceny neposkytuje úplný a vyčerpávající obraz, ale obraz zkreslený.
15. Znalecký posudek musí být vždy zpracován tak, aby i orgány veřejné moci a jiné třetí osoby ze znaleckého posudku seznaly, z jakých podkladů znalec při jeho vypracování vycházel, jakým způsobem postupoval, jakými metodami a úvahami byl veden a k jakým závěrům následně dospěl. Znalecký posudek tedy musí obstát samotný tak, jak ho znalec vypracoval, a to bez dalšího pozdějšího vysvětlení použitých metod a zdrojů.
16. Není relevantní, že soud, pro jehož řízení byl posudek vyhotoven, neshledal posudek nepřezkoumatelným. Správní orgán prvního stupně posuzuje posudek podle jiných kritérií. Posudek musí být komplexní a úplný již při svém předložení. Pozdější doplnění posudku či výsledek znalce v soudním řízení sice mohou pomoci odstranit vady znaleckého posudku a omezit rozsah škodlivého následku porušení povinností řádného výkonu znalecké činnosti na soudní řízení, nemají však vliv na samotnou existenci tohoto porušení.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

17. Uloženou pokutu nelze považovat za nepřiměřenou. Správní orgán prvního stupně vycházel při stanovení výše pokuty z účetních závěrek publikovaných v obchodním rejstříku a zároveň zohlednil výnosy, kterých žalobkyně dosahuje znaleckou činností. Pokuta ve výši 55 000 Kč je mírná vzhledem k maximální možné výši pokuty (500 000 Kč).

III. Žaloba

18. Žalobkyně v podané žalobě navrhuje, aby soud zrušil rozhodnutí ministra i ministerstva. Žalobkyniny námitky lze rozdělit do sedmi žalobních bodů.
19. Zaprvé žalobkyně nepostupovala chybně, když pro posouzení výši nájemného na pozemcích dopravní infrastruktury použila cenový výměr a v novém znaleckém posudku vycházela z původního posudku. Předmětem znaleckého posudku bylo posouzení výše nájemného na třech pozemcích dopravní infrastruktury na území hl. m. Prahy za období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2016. Toto nájemné podléhá cenové regulaci stanovené v cenovém výměru vydaném podle § 10 zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách. Maximální nájemné činilo od roku 2012 do roku 2018 120 Kč/m²/rok. Tuto cenu stanovil poprvé cenový výměr Ministerstva financí č. 1/2012 a platila až do roku 2018. Žalobkyně se v posudku dopustila nanejvýš písařské chyby, která nemá vliv na výslednou výši nájmu. Na str. 4 posudku pouze chybí konec věty v tomto znění: „*včetně příslušných Výměrů MF ČR až do roku 2018*“. Sám žalovaný v prvostupňovém rozhodnutí konstatoval, že uvedení nesprávného výměru nemá vliv na stanovenou výši nájmu.
20. Objednatel znaleckého posudku vede dlouhodobě větší množství sporů s hlavním městem Prahou, v nichž je předkládáno velké množství znaleckých posudků. V jednom z těchto sporů vypracovala žalobkyně v roce 2017 znalecký posudek č. 335/3036/2017. Objednatel si následně pro účely jiného sporu objednal aktualizaci tohoto posudku, a to pouze ohledně části pozemků. Na základě této objednávky vypracovala žalobkyně znalecký posudek, jehož vady jsou jí nyní vytýkány, a uvedla v něm, že jde o aktualizaci původního znaleckého posudku a tento nový znalecký posudek vychází z toho původního.
21. U aktualizací znaleckých posudků se soudy běžně spokojí s výsledkem znalce o změně hodnoty nebo s jeho písemným prohlášením. Aktualizace obvykle mívají jen několik stran a vyjadřují se jen k té části posudku, kterou je nutno posoudit pro možnou změnu. Takový postup šetří náklady a rovněž ulehčuje orientaci v aktualizaci.
22. Žalovaný v prvostupňovém rozhodnutí tvrdí, že zákon o znalcích nezná pojem aktualizace a že znalecký posudek musí obsahovat všechny náležitosti stanovené zákonem. Žalobkynin vyhotovený posudek však obsahuje všechny náležitosti. Žalobkyně před vyhotovením posudku všechny pozemky navštívila, aby se ujistila, že od vypracování původního posudku nedošlo k žádným změnám. Zpracování aktualizace zaměřené pouze na část již zpracovaného posudku a reflektující posun v čase je v soudních sporech nejen běžnou praxí, ale soudy ji dokonce vyžadují, což dokládá i judikatura (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3956/2018, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4445/2018).
23. Žalobkyně trvá na tom, že obvyklou výši nájemného určila správně. Cenu obvyklou lze určit výhradně porovnávací metodou, zákon neumožňuje použít cenu nákladovou, výnosovou ani žádnou jinou. Tržní nájem pozemků pod komunikacemi je deformován tím, že pronajímatelem většiny z nich je hlavní město Praha. Pro účely pronájmu vytvořil Magistrát hlavního města Prahy Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

komunikací, který byl schválen usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2141 ze dne 14. 12. 2004. Podle těchto zásad hl. m. Praha nepronajímá komunikace či pozemky pod nimi za částku menší než maximální částku stanovenou příslušným výměrem, tj. 85 Kč/m²/rok do roku 2011 a 120 Kč/m²/rok od roku 2012.

24. Žalobkyně ověřila v centrálním registru smluv, že žádná nájemní smlouva nebyla v posledních 10 letech uzavřena s nájmem nižším, než činí maximální ceny stanovené cenovými výměry. Znalec tedy za využití metody porovnání musí vždy dojít ke stejnému závěru, neboť všechny smlouvy mají cenu pronájmu stejnou, tj. maximální podle výměru bez ohledu na umístění pozemku.
25. Zadruhé není pravdivý závěr správních orgánů, že žalobkyně určila nájemné podle cenových map stavebních pozemků. Je důležité, že cenový strop stanovený cenovým výměrem je zpravidla minimální cenou; pouze pokud by byly tržní nájemní nižší než cenový strop, je možné uvažovat o nižším nájemném. To potvrzuje i Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 19. 1. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4565/2014.
26. Srovnání s trhem pozemků s jiným druhem využití provedla žalobkyně pouze z důvodu maximální pečlivosti a zjistila, že nájemné u těchto pozemků mnohonásobně převyšuje cenu stanovenou výměrem. Nejde o žádný matoucí výpočet, ale o zobrazení rozdílu mezi volným trhem a požadavkem stanoveným cenovými výměry. S ohledem na deformaci trhu ceníkem hl. m. Prahy bylo nutné zkontrolovat, zda pozemky s jiným druhem určení ve stejných lokalitách nejsou pronajímány levněji; pak by bylo možné tvrdit, že hl. m. Praha na základě svého ceníku pronajímá komunikace nebo pozemky nepřiměřeně draze. K vysvětlení správného postupu při zpracování znaleckého posudku žalobkyně navrhuje výslech svého jednatele Ing. Bedřicha Malého.
27. Zatřetí jsou napadená rozhodnutí zmatečná, protože o věci nerozhodovala jediná osoba s kvalifikací soudního znalce nebo alespoň s odpovídající odborností pro oceňování nemovitého majetku. Správní orgány neuvádí, jakým způsobem je znalecký posudek nesprávný.
28. Začtvrté správní orgán prvního stupně v odst. 58 svého rozhodnutí konstatuje, že vznikly důvodné pochybnosti, zda cena určená podle cenového stropu bez přihlédnutí k dalším cenotvorným faktorům není nadhodnocená. Ve výroku však správní orgán prvního stupně nedával žalobkyni za vinu nadhodnocení ceny.
29. Zapáté byla žalobkyně zkrácena na svých procesních právech tím, že se v této věcně složité kauze navzdory žalobkyniným návrhům nekonalo ústní jednání, které se však obvykle koná, a to i v jednodušších kauzách.
30. Zašesté se správní orgány dopustily nepřipustné ingerence do živého procesu tím, že zahájily správní řízení ještě v době, kdy stále probíhalo soudní řízení, v němž byl posudek předložen. Postihování znalců na základě podnětů účastníků soudních řízení v době, kdy toto soudní řízení stále probíhá, kritizuje i odborná literatura: „*Skutečným důvodem podání takových stížností je zpravidla snaha účastníků zvrátit průběh soudního řízení, ve kterém soud nezaujal při hodnocení důkazu takové stanovisko, které bylo ve prospěch stěžující strany.*“ (Dörfl, L. *Znalec a znalecký posudek v civilním procesu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 109).
31. Zasedmé považuje žalobkyně výši pokuty za zcela nepřiměřenou závažnosti jednání. Zároveň je nutné vzít v potaz, že posudek byl fakticky vypracován v roce 2020 a znalecká

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

doložka byla připojena dne 27. 1. 2021, tj. méně než měsíc poté, co nabyl účinnosti zákon o znalcích.

IV. Vyjádření žalovaného

32. Žalovaný nesouhlasí s žalobou a navrhuje ji zamítnout pro nedůvodnost. Podstatná část námitek byla vypořádána již ve správním řízení, proto žalovaný hojně odkazoval na odůvodnění správních rozhodnutí.
33. V souvislosti s chybným použitím cenového výměru žalobkyně přiznala, že ve znaleckém posudku „vypadl konec věty“. Toto pochybení však nemá nulovou společenskou škodlivost, ale je v rozporu se zásadami odborné péče a přezkoumatelností znaleckého posudku, což může mít dopad na výsledek soudních řízení, v nichž by byl znalecký posudek předložen.
34. Judikatura ohledně aktualizace znaleckého posudku, na kterou žalobkyně odkazuje, neřeší obsah znaleckého posudku. Pouze vyslovuje nutnost, aby byl v soudních řízeních zohledněn vývoj cen. Zákon o znalcích nezná pojem aktualizace. Naopak vyžaduje, aby byl znalecký posudek přezkoumatelný. Tento požadavek vylučuje, aby znalec prováděl aktualizace posudků tím způsobem, že podstatnou část znaleckého zkoumání neprovede, nýbrž odkáže na svůj předchozí posudek, který neučiní součástí posudku nového. Znalec může převzít starší zjištění, ale nemůže na ně jen vágně odkázat. Žalovaný zdůrazňuje, že hlavní vadou znaleckého posudku je jeho nepřezkoumatelnost.
35. Není možné uzavřít znalecké zkoumání tím, že porovnávací metoda k určení nájemného spočívá pouze v určení ceny podle smluv, které pronajímatel a nájemce uzavírali v posledních letech, a že k tomuto závěru musela žalobkyně dojít vždy, protože jí porovnávané smlouvy mají stejnou výši nájmu. Takový závěr by *ad absurdum* mohl vytvořit i laik, tj. osoba, která není znalcem v oboru oceňování nemovitostí, a nebylo by v tom případě třeba znaleckého zkoumání. Takové jednání žalobkyně považuje žalovaný za jednoznačné porušení odborné péče.
36. Důvody pro nevyhovění návrhu na nařízení ústního jednání jsou uvedeny již v rozhodnutí ministra o rozkladu proti usnesení o ústním jednání. Ústní jednání je třeba na žádost obviněného nařídit podle § 80 odst. 2 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, pokud je to nezbytné k uplatnění jeho práv. To však třeba nebylo, neboť žalobkyně se mohla k obvinění a k podkladům pro rozhodnutí vyjádřit písemně.
37. Správní řád nedefinuje pojem „zmatečnost“. Žalované ani není zřejmé, v čem žalobkyně zmatečnost spatřuje.
38. Není pravdivé tvrzení, že by správní orgány žalobkyni nevytkly nesprávnost posudku. V první řadě však posudku vytýkají nepřezkoumatelnost.
39. Skutečnost, že pokuta představuje pro žalobkyni určitou finanční zátěž, je běžným jevem preventivní a represivní funkce trestu, protože je odrazujícího účinku dosaženo tím, že uložení trestu se u žalobkyně skutečně negativně projeví. Žalovaný z úřední povinnosti v rámci správního uvážení o určení druhu a výměře trestu přihlédl ke všem relevantním skutečnostem. Pokuta je uložena ve výši pouhých 11 % maximální možné výše pokuty.

V. Replika a další podání žalobkyně

40. Žalobkyně ve své replice upozornila, že žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že mu bylo dne 29. 5. 2021 doručeno oznámení o podezření ze spáchání přestupku. Toto oznámení však nebylo součástí správního spisu ani v době, kdy bylo vedeno správním řízením, ani nyní v době soudního řízení poté, co žalovaný soudu zaslal údajně úplný spis. Při nahlížení do spisu v době správního řízení pracovnice žalovaného na žalobkynin dotaz odpověděly, že žádné oznámení ani podnět součástí spisu není.
41. Žalobkyně se tak domnívá, že žalovaný se spisem neoprávněně manipuloval. Soud by proto měl od žalovaného vyžádat oznámení o podezření ze spáchání přestupku.
42. Ve svém dalším podání žalobkyně doplnila argumentaci týkající se sedmého žalobního bodu. Uvedla, že se v průběhu své činnosti dozvěděla, že žalovaný postupuje v dalších řízeních v identické situaci naprosto opačně, než postupoval v případě žalobkyně. Dokonce odůvodňuje své rozhodnutí shodně s argumentací žalobkyně ve správním řízení, kde tuto argumentaci odmítl, resp. se jí nevěnoval.
43. Právní zástupce žalobkyně podal podnět žalované k přezkoumání znaleckých posudků vypracovaných znalcem Ing. K. V., CSc., které byly použity v podobných sporech jako žalobkynin posudek. Žalovaný však tento podnět odložil (usnesením ze dne 20. 10. 2023, č. j. MSP-154/2023-OINS-SRZT/5) s odůvodněním, že posudky jsou použity jako důkaz v probíhajícím civilním soudním řízení. Totožnou námitku žalobkyně vznášela i v přestupkovém řízení vedeném proti ní, žalovaný se touto námitkou však řádně ani nezabýval. Tento postup žalovaného je v rozporu s § 2 odst. 4 s. ř. a společně s chybějícím podnětem ve správním spise dokládá nerovné a šikanózní jednání žalované vůči žalobkyni.

VI. Ústní jednání před soudem

44. Ve věci se konalo dne 31. 10. 2024 ústní jednání, při němž účastníci setrvali na svých stanoviscích vyjádřených v písemných podáních.
45. Soud při ústním jednání provedl dokazování usnesením ministerstva spravedlnosti ze dne 20. 10. 2023, č. j. MSP-154/2023-OINS-SRZT/5, vyhláškou hl. m. Prahy č. 20/2013 Sb. hl. m. Prahy, vyhláškou hl. m. Prahy č. 5/2014 Sb. hl. m. Prahy, vyhláškou hl. m. Prahy č. 20/2014 Sb. hl. m. Prahy, vyhláškou hl. m. Prahy č. 12/2015 Sb. hl. m. Prahy.
46. Soud zamítl návrh na dokazování zásadami cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací, které byly schváleny usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2141 ze dne 14. 12. 2004, ani seznamem nájemních smluv. Podle žalobkyně z těchto zásad vyplývá, že hl. m. Praha nepronajímá komunikace či pozemky pod nimi za částku menší než maximální částku stanovenou příslušným cenovým výměrem, a ze seznamu nájemních smluv vyplývá, že výše nájemného v posledních 10 letech byla ve všech smlouvách ve stejné výši. Podle soudu tyto důkazní prostředky vedou k prokázání správnosti znaleckého posudku, jejíž porušení však není žalobkyni vytýkáno. Žalobkyni je vytýkána především nepřezkoumatelnost a neúplnost posudku, jak soud vysvětlí níže.
47. Dále soud rovněž zamítl návrh na dokazování znaleckým posudkem ze dne 7. 6. 2017, č. 335/3036/2017. Žalobkyně se totiž dopustila přestupku při vyhotovení jiného znaleckého posudku. Ačkoliv spolu tyto dva posudky věcně souvisí, každý z nich je samostatným

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

znaleckým posudkem a obsah původního posudku nemá vliv na spáchání vytýkaného přestupku.

48. Dále soud dal možnost se vyjádřit jednateři žalobkyně panu Ing. Bedřichovi Malému. Ten odkázal na argumentaci svého právního zástupce.

VII. Posouzení věci Městským soudem v Praze

49. Městský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Při přezkoumání tohoto rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
50. Žaloba není důvodná.

VII.1. Přiblížení k vlastnostem pozemků podle cenových výměrů a určení nájemného podle cenových map

51. Nejprve se soud zabývá prvním a druhým žalobním bodem, které se týkají porušení odborné péče při vyhotovení znaleckého posudku. Žalobkyně má za to, že nepostupovala chybně, když při vypracování znaleckého posudku vycházela z cenových výměrů a odkázala na svůj původní znalecký posudek, kde nájemné ohledně těchto pozemků již zjišťovala. Nájemné určila správně, a to metodou porovnání, která je v tomto případě jediná možná. Zároveň není pravdivé tvrzení správních orgánů, že při určení nájemného vycházela z cenových map, které se na tyto pozemky nevztahují. Žalobkyně pomocí cenových map pouze porovnávala tržní nájemné s nájemným zjištěným podle cenových výměrů.
52. Soud tyto žalobní body nepovažuje za důvodné.
53. Žalobkyně se dopustila přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona o znalcích, jehož se znalecká kancelář dopustí tím, že v rozporu s § 1 odst. 3 nebo 4 nevykoná znaleckou činnost s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, ve sjednané nebo stanovené době nebo osobně. Povinnost vykonávat znaleckou činnost s odbornou péčí vyplývá pro znalce z § 1 odst. 3 („znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně a ve sjednané nebo stanovené době“). Ustanovení o znalci platí podle § 1 odst. 2 také pro znaleckou kancelář a znalecký ústav, nestanoví-li zákon jinak. Povinnost postupovat s odbornou péčí tedy platí i pro žalobkyni jakožto znaleckou kancelář.
54. Co se rozumí postupem s odbornou péčí, přibližují jiná ustanovení zákona o znalcích. Podle § 28 musí být podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný (odst. 1). Dále musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru (odst. 5). Na základě zmocnění v odst. 9 je postup při zpracování znaleckého posudku a jeho náležitosti stanoven vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti. Ta ve svém § 42 stanoví, že znalecký posudek musí úplně a srozumitelně zachytit postup, kterým znalec zpracoval znalecký posudek, včetně použitých metod a odůvodnění jejich použití. Použitou metodou se rozumí též použitý postup.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

55. Objektem přestupku spáchaného žalobkyní je zájem na řádném výkonu znalecké činnosti. Ten je narušen, pokud znalec nepostupuje v souladu s právě popsány mi obecnými povinnostmi, tedy že neprovede znalecký úkon na vyžadovaném stupni odborné péče.
56. Důležité pro posouzení této žaloby jsou vlastnosti znaleckého posudku vyžadované § 28 odst. 1 zákona o znalcích – úplnost, pravdivost a přezkoumatelnost. Znalecký posudek je úplný, jestliže uvádí všechny podstatné, relevantní skutečnosti, byť nemusí být pravdivý (Křístek, L., Bürger, P. Vučka, J. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech: komentář*. Praha: Leges, 2021. Dostupné v systému ASPI, § 28). Požadavek přezkoumatelnosti by měl zajišťovat, že adresát znaleckého posudku (typicky soud jako v tomto případě) může seznat, ze kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 30 Cdo 352/2008). Přezkoumatelnost znaleckého posudku umožňuje opakovaně ověřit postup znalce. Při absenci přezkoumatelnosti však nelze ověřit pravdivost znaleckého posudku, byť znalec mohl dojít k pravdivým závěrům.
57. Postup s odbornou péčí tedy nelze omezovat pouze na správnost či pravdivost závěrů znalce, jak to částečně činí žalobkyně v žalobě, ale je nutné dbát i na dodržení popsanych zásad. Dodržení těchto zásad se totiž odráží na hodnocení znaleckého posudku jakožto důkazního prostředku v soudním řízení. Toto hodnocení „spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Aby soud mohl znalecký posudek odpovědně hodnotit, nesmí se znalec omezit ve svém posudku na podání odborného závěru, nýbrž z jeho posudku musí mít soud možnost seznat, z kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah došel k e svému závěru.” (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1810/2009).
58. Vytýkaného přestupku se tedy lze dopustit, i když je posudek pravdivý, avšak není úplný či přezkoumatelný (podobně viz např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 9. 2020, č. j. 11 A 231/2018-53).
59. Ohledně určení nájemného podle cenových výměrů vytýkají správní orgány žalobkyninu znaleckému posudku neúplnost a nepřezkoumatelnost, protože žalobkyně nezohlednila cenotvorné faktory stanovené cenovým výměrem, jako je umístění pozemku nebo jeho vybavení. Žalobkyně se v žalobě však věnuje převážně pravdivosti znaleckého posudku a správnému určení nájemného.
60. Soud nepovažuje za účelné blíže se zabývat údajnou písařskou chybou ohledně označení, z jakého cenového výměru žalobkyně vycházela. Toto pochybení je formálního charakteru a ani správní orgány ho nepovažovaly za stěžejní. Hlavním pochybením, které porušuje zásadu úplnosti a přezkoumatelnosti, je, že znalecký posudek budí dojem, jako kdyby žalobkyně určila výši nájemného podle maximální výše nájemného stanovené v cenových výměrech bez dalšího, ačkoliv cenové výměry stanoví jako cenotvorné faktory nejen maximální nájemné, ale i vlastnosti pozemku, tj. jeho umístění, vybavenost a další podmínky (mezi stranami není sporu, že cenové výměry stanoví tyto další cenotvorné faktory). Ze znaleckého posudku tedy nevyplývá, jaký vliv měly tyto cenotvorné faktory na výši nájemného, ačkoliv je znalec podle výměrů k těmto faktorům povinen přihlédnout.

61. V žalobě žalobkyně tvrdí, že výše nájemného se v tomto případě určuje výhradně porovnáním. Z tohoto tvrzení by se mohlo zdát, že ostatní stanovené cenotvorné faktory považuje žalobkyně za irelevantní. Avšak dále v žalobě tvrdí, že vlastnosti pozemků jsou irelevantní, ledaže lze předpokládat, že v části obce je nájemné nižší, než je stanoven cenový strop cenového výměru, a dále že k cenotvorným faktorům obsaženým ve výměru přihlédla v původním znaleckém posudku z roku 2017, na který v novém posudku odkázala. Tím si však žalobkyně jednak protirečí, ale hlavně doplňuje úvahy o určení výše nájemného, ačkoliv měly být tyto úvahy obsaženy již ve znaleckém posudku, aby jeho adresát mohl seznat, proč neměly vlastnosti pozemků vliv na nájemné, ačkoliv je cenové výměry označují za cenotvorné faktory.
62. Soud souhlasí s žalobkyní, že na znalecký posudek, jehož předmětem je určení výše nájemného pozemků, které již dříve posouzeny byly, není třeba klást tak náročné požadavky co do přezkoumatelnosti a úplnosti jako na znalecký posudek zcela původní, pokud se zásadní skutečnosti nezměnily. Avšak i znalecký posudek aktualizující je znaleckým posudkem ve smyslu zákona o znalcích a je nutné na něj klást požadavky stanovené zákonem, tj. včetně přezkoumatelnosti a úplnosti (podobný závěr ve vztahu k reviznímu znaleckému posudku viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. 6. 2020, č. j. 6 A 181/2018-85). Žalobkyně mohla v novém posudku stručně převzít závěry učiněné v původním posudku. To však neučinila a v odůvodnění svých závěrů nezahrnula zohlednění cenotvorných faktorů, které zohledněny být měly. Žalobkyně ani v posudku nijak nevysvětlila, že by tyto faktory měly být zcela irelevantní, jak tvrdí v žalobě. Znalecký posudek tak není v důsledku tohoto pochybení ani opakovatelný.
63. Pro posouzení této věci nemá význam judikatura Nejvyššího soudu ohledně aktualizací znaleckých posudků, na kterou žalobkyně odkazuje (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3956/2018, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4445/2018). V těchto rozsudcích se totiž Nejvyšší soud nijak nevěnoval otázce náležitosti znaleckých posudků a jejich aktualizací (jako je přezkoumatelnost a úplnost), ale pouze vyjádřil názor, že pro řádné zjištění skutkového stavu je nutné aktualizovat znalecký posudek, jestliže ten původní určil cenu nemovitosti již před více než dvěma lety. Relevantní není ani usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4565/2014, podle kterého je možné uvažovat o nižším nájemném, pouze pokud by byly v posuzované lokalitě tržní nájemní nižší než cenový strop cenového výměru. Toto usnesení totiž potvrzuje pouze správnost žalobkynina znaleckého posudku, avšak vytýkaným nedostatkem je převážně nepřezkoumatelnost a neúplnost. Pakliže toto usnesení podporuje žalobkyniny závěry o výši nájemného, měla na něj žalobkyně odkazovat již v posudku.
64. Ačkoliv žalobkyně tvrdí, že závěr o výši nájemného ve znaleckém posudku vychází pouze z porovnání výše nájemného ve smlouvách uzavřených v posledních 10 letech, znalecký posudek neobsahuje tyto smlouvy ani žádný jejich přehled nebo odkaz na ně. Tyto smlouvy nejsou ani v seznamu podkladů na str. 4 znaleckého posudku. I z tohoto důvodu jsou závěry posudku nepřezkoumatelné.
65. Dále žalobkyně ve znaleckém posudku určila výši nájemného i podle vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1998 Sb., o cenové mapě stavebních pozemků.
66. Soud zjistil, že tato vyhláška je minimálně každý rok aktualizována a každá její verze v rozhodném období mezi lety 2014 až 2016 výslovně stanovila, že pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití dráha, dálnice,

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí (tj. pozemky posuzované v nynějším případě), se podle této cenové mapy neocení. Tak stanovila vyhláška o cenové mapě stavebních pozemků ve znění vyhlášky č. 20/2013 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 1. 1. 2014 (čl. 3 odst. 4), vyhlášky č. 5/2014 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 1. 5. 2014 (čl. 3 odst. 3), vyhlášky č. 20/2014 sb. hl. m. Prahy s účinností od 15. 1. 2015 (čl. 3 odst. 4) a vyhlášky č. 12/2015 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 15. 1. 2016 (čl. 3 odst. 4).

67. Konkrétně žalobkyně ve znaleckém posudku uvedla u každého jednotlivého pozemku cenu určenou podle cenového výměru a k ní uvedla i mnohonásobně vyšší cenu určenou podle cenových map, které se na pozemky nevztahovaly. Svůj postup žalobkyně v posudku nijak nevysvětlila, a jeho odůvodnění proto působí matoucím dojmem.
68. Ocenění pozemků podle cenové vyhlášky, která se na pozemky nevztahuje, odůvodňuje žalobkyně v žalobě tím, že pouze z maximální pečlivosti provedla srovnání s trhem pozemků s jiným druhem využití v daném území a zjistila, že nájemné i u těchto pozemků mnohonásobně převyšuje cenu stanovenou výměrem. A dále tento postup odůvodnila tak, že s ohledem na deformaci trhu ceníkem hl. m. Prahy je nutné zkontrolovat, zda pozemky s jiným druhem určení v posuzovaných lokalitách nejsou pronajímány levněji, neboť v takovém případě by bylo možné tvrdit, že hl. m. Praha na základě svého ceníku pronajímá pozemky nepřiměřeně drazé.
69. Jak však soud výše vysvětlil, součástí odborné péče znalce je zásada přezkoumatelnosti, podle které musí znalec své postupy řádně a srozumitelně vysvětlit již v samotném znaleckém posudku. Vysvětlení matoucího znalecova postupu až následně, např. v nynější žalobě, nemůže tuto vadu zhojit. Úkolem žalobkyně bylo určit nájemné, tj. v tomto případě pomocí cenových výměrů, nikoliv pomocí neaplikovatelné cenové mapy cokoli ilustrovat a porovnávat hodnoty bez dalšího neporovnatelné (pokud tak žalobkyně chtěla učinit s legitimním cílem, měla svůj postup srozumitelně odůvodnit). S ministrem lze souhlasit, že žalobkynino uvedení mnohonásobně vyššího nájemného společně se správně stanoveným nájemným působí buď jako zavádějící srovnání způsobené neodborným postupem, nebo v horším případě jako manipulace, aby se nájemné určené podle cenových map zdálo nižší oproti několikanásobně vyššímu nájemnému určenému podle cenových map.

VII.2. Zmatečnost správních rozhodnutí, protože o věci rozhodovaly nedostatečně odborné úřední osoby

70. Podle argumentace uvedené ve třetím žalobním bodě, jsou napadená rozhodnutí zmatečná, protože o věci nerozhodovala jediná osoba s kvalifikací soudního znalce nebo alespoň s odpovídající odborností pro oceňování nemovitého majetku. Správní orgány ani neuvádí, jak je znalecký posudek nesprávný.
71. Ani tato žalobní námitka není důvodná.
72. Žádný právní předpis nestanoví, že by úřední osoba rozhodující o přestupku znalce nebo znalecké kanceláře musela disponovat kvalifikací soudního znalce nebo alespoň odpovídající odborností pro oceňování nemovitého majetku. Taková namítaná vada proto nemůže být důvodem pro zrušení správního rozhodnutí. Pojem „zmatečnost“, který žalobkyně uvádí, zná zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, který ve svém § 229 upravuje žalobu pro zmatečnost. Důvody pro její podání jsou např. nesprávné obsazení soudu nebo rozhodnutí o věci mimo pravomoc soudů, tedy vady jiného druhu, než na které poukazuje žalobkyně.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

73. Není relevantní námitka, že správní orgány neuvádí, v čem je znalecký posudek nesprávný. Podstatou přestupku je postup v rozporu s odbornou péčí. Správnost výsledku, ke kterému znalec dospěl, není jediným kritériem při posuzování postupu s odbornou péčí. Znalec musí postupovat *lege artis*, to znamená, že postup v rozporu s odbornou péčí může spočívat i v nepřezkoumatelnosti nebo neúplnosti znaleckého posudku, což jsou právě hlavní vady, které správní orgány žalobkyni vytkly. Rovněž komentář k zákonu o znalcích stanoví, že přestupek podle § 39 odst. 1 písm. b) nepostihuje pouze nepravdivé posudky, ale i jinak vadné (Křístek, L., Bürger, P. Vučka, J. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech: komentář*. Praha: Leges, 2021. Dostupné v systému ASPI, § 39).

VII.3. Rozpor výroku a odůvodnění

74. Dále žalobkyně ve čtvrtém žalobním bodě namítala, že správní orgán jí v odůvodnění svého rozhodnutí vytkl nadhodnocení ceny, ačkoliv výroková část rozhodnutí nadhodnocení nezmiňovala.
75. Tato námitka není důvodná.
76. Náležitosti výroku správního rozhodnutí o přestupku stanovené v § 93 přestupkového zákona obecně míří k tomu, aby sankcionované jednání nebylo zaměnitelné s jednáním jiným (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006-73) a aby tak v budoucnu nemohlo dojít k porušení zásady *ne bis in idem* a *rei iudicatae*.
77. Výrok prvostupňového rozhodnutí všechny povinné náležitosti obsahuje a popsany účel splňuje. Žalobkyně se přestupku dopustila tím, že nepostupovala s náležitou odbornou péčí a v souladu s obecně uznávanými standardy daného oboru. Projevem tohoto postupu jsou dvě konkrétní pochybení vymezená ve výroku – nezohlednění všech vlastností pozemku podle cenových výměrů a určení ceny i podle cenových map, které se na pozemky nevztahují. Z bodu 58 prvostupňového rozhodnutí, na který žalobkyně poukazuje, vyplývá, že úvahu ohledně možného nadhodnocení ceny použil správní orgán prvního stupně při rozhodování o druhu a výměře sankce a nijak tím nerozšířil skutek, pro který se přestupkové řízení vedlo. Možné nadhodnocení ceny popsal správní orgán prvního stupně pouze jako důsledek žalobkynina jednání. To plyne již jen ze znění této úvahy obsažené v bodě 58: „v důsledku pochybení obviněné popsanych výše vznikají odůvodněné pochybnosti o tom, zda cena určená podle cenového stropu bez přihlédnutí k dalším cenotvorným faktorům není nadhodnocená.“

VII.4. Nenařízení ústního jednání

78. Soud se dále zabývá pátým žalobním bodem, podle kterého byla žalobkyně zkrácena na svých procesních právech tím, že se v této věcně složité kauze navzdory žalobkyniným návrhům nekonalo ústní jednání.
79. Žalobní námitka není důvodná.
80. Nařízení ústního jednání v přestupkovém řízení upravuje § 80 odst. 2 přestupkového zákona, podle kterého správní orgán nařídí ústní jednání na požádání obviněného, je-li to nezbytné k uplatnění jeho práv, popř. ho nařídí i bez požádání obviněného, je-li to nezbytné pro zjištění stavu věci nebo je-li obviněným mladistvý.
81. V žalobě se však žalobkyně omezuje pouze na obecná tvrzení, že jednání bylo třeba nařídit z důvodu složitosti kauzy a že nenařízením jednání bylo žalobkyni zabráněno vést obhajobu.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

Podobně obecně zní i žalobkynina žádost o nařízení ústního jednání podaná ve správním řízení, kde žalobkyně požádala o nařízení ústního jednání „s ohledem na specifickou odbornost projednávané věci a provedení řádné obhajoby“. Žalobkyně však nepoukazuje na žádné konkrétní skutkové okolnosti, které by měly být na ústním jednání zjištěny, a pro které by tedy mělo být ústní jednání nařízeno. Nepoukazuje ani na žádné konkrétní kroky obhajoby, pro které by bylo nezbytné nařídit ústní jednání. Je nutné zdůraznit, že veškeré podklady v tomto řízení jsou písemné a žalobkyně se k nim mohla řádně vyjádřit.

VII.5. Zasahování správního orgánu do civilního soudního řízení

82. V šestém žalobním bodě žalobkyně správním orgánům vyčetla, že vedením správního řízení zasahovaly do nezávislosti soudu rozhodujícího v řízení, ve kterém byl tento znalecký posudek předložen, ačkoliv tento postup kritizuje odborná literatura a ačkoliv žalovaný v jiném, podobném případě postupoval opačně a přestupkové řízení nezačal.
83. Tato žalobní námitka rovněž není důvodná.
84. Z usnesení ministerstva spravedlnosti ze dne 20. 10. 2023, č. j. MSP-154/2023-OINS-SRZT/5, soud zjistil, že žalovaný odložil oznámení právního zástupce žalobkyně o podezření ze spáchání přestupku, kterého se mohl dopustit znalec Ing. K. V., Csc., vypracováním dvou znaleckých posudků, které předložil ve dvou civilních soudních řízeních. Právní zástupce žalobkyně jako oznamovatel znalci vytýkal, že chybně označil komunikaci jako účelovou, určil bez geometrického zaměření výměru plochy polní cesty, vyjadřoval se k právním otázkám a hodnotil práci geodetů. Žalovaný toto oznámení odložil, protože nechtěl svým posouzením znaleckého posudku v přestupkovém řízení zasahovat do rozhodování soudu v civilním soudním řízení. Podle ministerstva lze přestupkové řízení zahájit až po skončení civilního soudního řízení.
85. Právní úprava nezakazuje, aby probíhalo soudní řízení, ve kterém byl znalecký posudek předložen, současně s přestupkovým řízením o přestupku znalce při vypracování znaleckého posudku. Odborná publikace, ze které žalobkyně cituje, sice kritizuje postup účastníků soudního řízení, kteří se prostřednictvím stížnosti na postup znalce snaží zvrátit průběh soudního řízení, ve kterém soud nezaujal při hodnocení znaleckého posudku stanovisko ve prospěch tohoto účastníka, nicméně sám autor této publikace uvádí, že souběh tohoto soudního řízení a řízení přestupkového je možný. Dokonce se tento závěr nachází v odstavci předcházejícím tomu, ze kterého žalobkyně citovala, viz Dörfl, L. *Znalec a znalecký posudek v civilním procesu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 109: „V takové situaci není vyloučen souběh správního, respektive přestupkového řízení a civilního řízení ve vztahu k posouzení otázky, zda znalec podal posudek řádně a zda plnil své zákonné povinnosti.“
86. Žalobkyni lze dát za pravdu, že podle § 4 odst. 2 s. ř. správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Avšak z pouhého usnesení žalovaného ze dne 20. 10. 2023, č. j. MSP-154/2023-OINS-SRZT/5, kterým žalovaný odložil oznámení žalobkynina právního zástupce o podezření ze spáchání přestupku jiného znalce, nelze dost konkrétně seznat skutkové okolnosti. Není tak možné posoudit, jak si je nyní projednávaný případ skutkově podobný s případem, na který žalobkyně odkazuje.

VII.6. Nepřiměřená výše pokuty

87. V argumentaci uvedené v sedmém žalobním bodě žalobkyně zpochybňuje přiměřenost udělené pokuty vzhledem k závažnosti jednání. Podle žalobkyně je nutné vzít v potaz, že posudek byl fakticky vypracován v roce 2020 a znalecká doložka byla připojena dne 27. 1. 2021, tj. méně než měsíc poté, co nabyt účinnosti zákon o znalcích.
88. Soud tuto námitku nepovažuje za důvodnou.
89. Předně je nutné uvést, že žalobkyně namítá pouze nepřiměřenou výši pokuty, ale nenavrhuje její moderaci. Výše pokuty je výsledkem správního uvážení. V takovém případě by podle judikatury výše pokuty dosáhla nepřiměřenosti, pokud by byla nezákonná, tj. pokud by správní orgán vybočil ze zákonných mantinelů správního uvážení při ukládání pokuty, jeho hodnocení kritérií pro uložení pokuty by postrádalo logiku, nevzal by do úvahy všechna zákonná kritéria nebo pokud by uložená pokuta byla likvidační. Zmíněná nepřiměřenost by musela dosahovat kvalitativně vyšší míry, nestačí pouhá běžná nepřiměřenost (rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2012, č. j. 1 Afs 1/2012–36, č. 2671/2012 Sb. NSS).
90. Kromě spáchání přestupku krátce po nabytí účinnosti zákona o znalcích nevznáší žalobkyně žádnou argumentaci, proč je pokuta nepřiměřená. Na druhou stranu správní orgány se výši pokuty obsáhle zabývaly a řádně ji odůvodnily (body 54 až 61 prvostupňového rozhodnutí a body 60 až 67 rozhodnutí o rozkladu). Z bodu 15 oznámení o zahájení přestupkového řízení dokonce vyplývá, že správní orgán prvního stupně vzal v potaz, že přestupek byl spáchán krátce poté, co nabyt zákon o znalcích účinnosti, a proto s žalobkyní nezačal řízení o přestupku podle § 39 odst. 1 písm. k) zákona o znalcích. Tj. o přestupku spočívajícím v tom, že znalecký posudek neobsahoval všechny náležitosti podle § 28 zákona o znalcích. Podle judikatury není úkolem správních soudů nahrazovat správní uvážení uvážením soudním. Soud ohledně přezkoumává pouze to, zda správní orgán nepřekročil meze a hlediska správního uvážení stanovená zákonem (rozsudek NSS ze dne 18. 12. 2003, č.j. 5 A 139/2002-46). Soud proto výši pokuty nepovažuje za nepřiměřenou.

VII.7. Neúplný správní spis

91. V replice ze dne 18. 7. 2023 žalobkyně poukázala na to, že ve správním spise chybí oznámení, na jehož základě žalovaný zahájil přestupkové řízení. Toto oznámení nebylo ve správním spise ani v době správního řízení a není v něm ani nyní. Žalobkyně se tak domnívá, že žalovaný se spisem neoprávněně manipuloval.
92. Soud se touto námitkou nebude zabývat, protože představuje nepřípustné rozšíření žaloby o další žalobní bod až po uplynutí lhůty pro podání žaloby [viz § 72 odst. 2 věta druhá s. ř. s.: „rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body může (žalobce – pozn. soudu) jen ve lhůtě pro podání žaloby“]. Žalobu lze podat podle § 72 odst. 1 s. ř. s do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem. Napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno 22. 2. 2023, tento žalobní bod však žalobkyně uplatnila až 18. 7. 2023, tedy více než dva měsíce od doručení napadeného rozhodnutí. V žalobě samotné žalobkyně nenamítala neúplnost správního spisu ani manipulaci s ním, proto nelze tuto námitku považovat za rozšíření včas uplatněného žalobního bodu.

VII.8. Promlčení přestupkové odpovědnosti a příznivější právní úprava

93. Pro úplnost soud uvádí, že z úřední povinnosti přihlédl k tomu, zda se po spáchání přestupku nezměnila právní úprava tak, že by byla pro žalobkyni příznivější. Taková situace nenastala – § 1 odst. 2 a 3 ani § 39 zákona o znalcích se nezměnily od nabytí účinnosti, tj. od 1. 1. 2021. Ve prospěch žalobkyně se nezměnila ani jiná ustanovení.
94. Kromě toho soud přihlédl i k možnému promlčení odpovědnosti za přestupek. Promlčecí doba je pětiletá, popř. sedmiletá, byla-li promlčecí doba přerušena (§ 42 odst. 2 zákona o znalcích) a počala běžet dnem následujícím po dni spáchání přestupku (§ 31 odst. 1 přestupkového zákona), tj. po 27. 1. 2021. Její běh byl přerušen mj. vydáním prvostupňového rozhodnutí dne 20. 5. 2022, jímž byla žalobkyně uznána vinnou ze spáchání přestupku, poté začala běžet nová promlčecí doba [§ 32 odst. 2 písm. b) přestupkového zákona]. Žalobkyně byla pravomocně uznána vinnou ze spáchání přestupku dne 22. 2. 2023. Promlčecí doba tak neuplynula.

VIII. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

95. Soud závěrem shrnuje, že žádnou z žalobních námitek neshledal důvodnou, a proto žalobu zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
96. Žalobkyně při vypracování znaleckého posudku porušila odbornou péči tím, že její znalecký posudek nebyl v souladu se zásadou úplnosti a přezkoumatelnosti. Žalobkyně při určení výše nájemného nepřihlédla k dalším cenotvorným faktorům, jako je umístění pozemku nebo jeho vybavení, ač tyto vlastnosti podle cenových výměrů zohlednit má. Nijak ani nevysvětlila, že by tyto vlastnosti byly pro určení výše nájemného irelevantní. Kromě toho žalobkyně k posudku nepřipojila smlouvy nebo alespoň jejich seznam či jejich přehled, z jejichž porovnání výši nájemného určila; tyto smlouvy nebyly ani v seznamu podkladů znaleckého posudku. Konečně žalobkyně matoucím způsobem při odůvodnění svých závěrů o výši nájemného stanovila cenu i podle cenových map, které se však na posuzovaný druh pozemku nevztahovaly. Žalobkyně tak kromě nájemného určeného podle cenových výměrů uváděla i několikanásobně vyšší nájemné podle neaplikovatelných cenových map, aniž by svůj postup jakkoliv vysvětlila.
97. Důvodem pro vyhovění žalobě není ani údajná neodbornost úřední osoby. Požadavek na její kvalifikaci na úrovni znalce pro oceňování nemovitostí nebo na obdobné úrovni z právních předpisů nevyplývá.
98. Vadu nelze shledat ani ve výroku prvostupňového rozhodnutí. Ten vymezuje posuzované jednání dostatečně určitě a odůvodnění rozhodnutí nijak nerozšířilo vytýkané jednání. Správní orgány pro posouzení této věci nemusely nařizovat ústní jednání, protože to nebylo nezbytné pro uplatnění žalobkyniných práv. Žalobkyně měla možnost se ke všem podkladům vyjádřit a vést svoji obhajobu.
99. Soud nevidí důvod ani pro zasahování do výše pokuty, jejíž výši určil žalovaný správním uvážením. Výše uložené sankce je přiměřená, správní orgány ji řádně odůvodnily a žalobkyně ani moderaci nenavrhovala.
100. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého má právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů účastník, který měl ve věci úspěch. Žalobkyně v

řízení úspěšná nebyla a žalovanému žádné účelně vynaložené náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Právo na náhradu nákladů proto nemá ani jeden z nich.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 31. října 2024

JUDr. Ing. Viera Horčicová v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X.