



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyň JUDr. Naděždy Treschlové a JUDr. Hany Kadaňové, Ph.D., ve věci

žalobce: **XP invest, s.r.o.**, IČO 28462572
sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2
zastoupen advokátem JUDr. Zbyňkem Zachou
sídlem Na Příkopě 18, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Ministerstvo spravedlnosti**
sídlem Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2

o žalobě proti rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 1. 10. 2024, č. j. MSP-34/2024-ODKA-ROZ

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Předmět řízení

1. Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se žalobce domáhal zrušení rozhodnutí ministra spravedlnosti (dále také jen „ministr“) uvedeného v záhlaví tohoto rozsudku (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým byl zamítnut rozklad žalobce proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 3. 2024 č.j. MSP-21/2021-OINS-SRZT/34 (dále také jen „prvostupňové rozhodnutí“).
2. Prvostupňovým rozhodnutím byl žalobce uznán vinným ze spáchání dvou přestupků, a to přestupku podle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 36/1967 Sb.“), jelikož dne 26. 11. 2019

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

vypracoval znalecký posudek č. 9726-2190/2019, v němž určil obvyklou cenu pozemku parc. č. X v katastrálním území X, Brno-venkov a obvyklou cenu nájemného za užívání pozemku v letech 2012-2019 s vadami spočívajícími v tom, že v posudku uvedl tvrzení v rozporu s výpisem z katastru nemovitostí a fotodokumentací, při porovnání cen neuvedl úvahy, které jej vedly ke stanovení koeficientů potřebných ke stanovení výsledné ceny, a stanovil cenu porovnáním s pozemky, které nebyly v podstatných parametrech srovnatelné, čímž žalobce porušil povinnost vykonávat znaleckou činnost řádně dle § 8 zákona č. 36/1967 Sb.

3. Druhým přestupkem byl přestupek podle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., který měl žalobce spáchat tak, že vypracoval v napadeném rozhodnutí vyjmenované znalecké posudky, v nichž určil obvyklou cenu pozemků nacházejících se v katastrálním území Y v Praze s vadami spočívajícími v tom, že při určení ceny nesprávně použil porovnávací metodu, protože srovnával druhově odlišné a nesrovnatelné pozemky, dále neuvedl, z jakých zdrojů dat získal údaje zahrnuté do porovnávacího souboru, neuvedl úvahy, které jej vedly ke stanovení koeficientů potřebných ke stanovení výsledné ceny, a cenám zahrnutým do porovnávacího souboru přiřadil váhy, aniž by to vysvětlil. Tím vším měl žalobce porušit povinnost vykonávat znaleckou činnost řádně dle § 8 zákona č. 36/1967 Sb.
4. Dále bylo zastaveno řízení o přestupku dle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., kterého se měl dopustit tím, že nechal znalecký posudek vypracovat osobou bez potřebného znaleckého oprávnění, jelikož tento skutek nebyl přestupkem. Za spáchané přestupky byla žalobci uložena pokuta ve výši 45 000 Kč a náhrada nákladů správního řízení.

Napadené rozhodnutí

5. Ministr v napadeném rozhodnutí shrnul průběh řízení a relevantní právní úpravu s tím, že bude postupovat podle zákona účinného v době spáchání přestupku, protože pozdější právní úprava pro žalobce příznivější není. Průběžně ministr odkazoval na odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, se kterým se ztotožnil.
6. Ministr zdůraznil, že zásady znalecké činnosti se vztahují i na znalecké ústavy, tedy i na žalobce. Žalobce má povinnost vykonávat znaleckou činnost řádně, což znamená za dodržení stanovených náležitostí úkonu včetně řádného způsobu zpracování, popsání použité odborné metody a postupu lege artis. Řádně zpracovaný znalecký posudek musí být také přezkoumatelný a srozumitelný. Dále se uplatňují zásady úplnosti, opakovatelnosti, komplexnosti a transparentnosti.
7. Ministr dále rozvedl jednotlivé skutky.
8. Žalobce v posudku č. 9726-2190/2019 uvedl, že věcná břemena ani jiná práva či závady nebyly zjištěny, na jiném místě v posudku však uvádí, že se jedná o nezastavený pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejného vlastníka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku. V příloženém výpisu z katastru nemovitostí však bylo uvedeno zatížení věcným břemenem s tím, že stavba č.p. X na něm stojící je ve vlastnictví obce X, nikoliv státu. Znalecký posudek tedy trpí vnitřní rozporností a proto nebyl řádně splněn znalecký úkol. Zmatečností posudku také byla vyloučena možnost kontroly znaleckých závěrů formou opakování, a postup žalobce nebyl transparentní a komplexní.
9. V týmž znaleckém posudku byla obvyklá cena stanovena použitím porovnání pomocí koeficientů odlišnosti, jejichž hodnota nebyla stanovena jasným způsobem a byly uvedeny úvahy, kterými se žalobce při stanovení koeficientů (úprava na polohu nemovitosti, úprava

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

na velikost pozemku, úprava dle odborné úvahy odhadce) řídil. Tím byly porušeny zásady transparentnosti, úplnosti, opakovatelnosti a komplexnosti.

10. Dále žalobce určil v tomtéž znaleckém posudku obvyklou cenu pozemků porovnáním s majetkem, který nebyl v podstatných parametrech srovnatelný (zastavěnost), aniž by tento postup zdůvodnil, čímž nedostál zásadě úplnosti, opakovatelnosti, komplexnosti a transparentnosti.
11. Ohledně znaleckých posudků týkajících se pozemků v katastrálním území Y žalobce porušil zásady znalecké činnosti tak, že určoval obvyklou cenu pozemků (ostatní plocha) určených k přímému prodeji vlastníkům bytových domů sousedících s oceňovanými pozemky porovnáním cen nesrovnatelných nemovitostí, aniž by to zdůvodnil.
12. Dále jsou znalecké posudky týkající se pozemků v katastrálním území Y nepřezkoumatelné, protože žalobce neuvedl, z jakých zdrojů dat získal údaje o nemovitostech zahrnutých do porovnávacího souboru a nelze proto ověřit jejich věrohodnost. Žalobce sice odkazoval na systém INEM, ale nelze zjistit, jakým způsobem jej použil a nelze ověřit data údajně pocházející z toho zdroje. Tím byly porušeny zásady úplnosti, opakovatelnosti a transparentnosti.
13. Žalobce ceny zahrnuté do porovnávacího souboru upravil koeficienty odlišnosti, aniž by uvedl, jakými úvahami se řídil při stanovení jejich výše.
14. Cenám zahrnutým do porovnávacího souboru také žalobce bez odůvodnění přiřadil váhy.
15. Dle mínění ministra není nezohlednění existujícího věcného břemene ve znaleckých záběrech pouhou nepřesností, a jím způsobenou nepřezkoumatelnost nelze zhojit ani dodatečným vysvětlením postupů a důvodů. Pokud měl žalobce za to, že věcné břemeno nemá vliv na znalecké závěry, měl to do posudku uvést.
16. Ministr popsal správný postup při oceňování majetku, jehož součástí je vytvoření souboru pro porovnání. Účel užití nemovitosti je zcela zásadním parametrem pro to, zda je nemovitost srovnatelná, a je třeba užít minimálně tři cen realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí. Žalobce však neporovnával srovnatelné nemovitosti. Žalobce se nedržel odborného standardu stanovení obvyklé ceny, aniž by svůj postup řádně zdůvodnil. Pokud nebylo obvyklou cenu možné určit z důvodu absence srovnatelných již provedených prodejů nemovitostí, měl žalobce určit cenu jiným způsobem, nebo svůj postup alespoň zdůvodnit. Ve znaleckých posudcích týkajících se nemovitostí v katastrálním území Y ani žalobce neodůvodnil, proč částečně vycházel z nabídkových cen.
17. Ministr zdůraznil, že znalec musí v posudku řádně a logicky odůvodnit svůj postup, vysvětlit metody použité při vypracování a uvést podklady, ze kterých vyšel. Žalobce proto byl povinen odůvodnit použité koeficienty a další přepočty. Absentuje i vysvětlení, jak byl použit systém INEM a jaká data z něj byla použita. Znalecké posudky nelze považovat za dostatečně odůvodněné a žalobce porušil zásady znalecké činnosti.
18. Žalobci nebyl vytknut pouze jediný nedostatek, ale soubor dílčích pochybení. Prvostupňovému orgánu byla známa znalecká praxe v době vypracování posudků a své rozhodnutí odůvodnil odkazy na judikaturu a odbornou literaturu relevantní v té době. Znalecké posudky nejsou zpracovány v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

19. Žalobci není vytýkáno samotné užití porovnávací metody, ale její chybná aplikace na nesrovnatelné nemovitosti. Pokud žalobce neměl k dispozici potřebné vzorky cen, měl to v posudku uvést.
20. Prvostupňový orgán je orgánem dohledu nad výkonem znalecké činnosti, a proto byl oprávněn posoudit soulad znaleckých posudků s relevantní právní úpravou. Ministr neshledal vady v odůvodnění prvostupňového orgánu a jeho postupu včetně toho, že si nevyžádal stanovisko poradního sboru. Pochybení prvostupňového orgánu shledal ministr v tom, že nevydal usnesení, kterým by zamítl návrh žalobce na nařízení ústního jednání, zřejmě však jeho nařízení nepovažoval za nezbytné k uplatnění práv žalobce nebo zjištění stavu věci. Ústní jednání má v přestupkovém řízení fakultativní povahu a k rozhodnutí postačovaly listinné podklady. Jednalo se proto pouze o formální pochybení.
21. Ministr uzavřel, že prvostupňový orgán neměl povinnost poskytnout žalobci detailní odpověď na každou jeho dílčí námitku, základní námitky byly vypořádány. Návrhy žalobce na provedení dokazování přílohami k rozkladu považoval ministr za bezpředmětné.

Žaloba

22. Žalobce předně namítal, že správní orgány postupovaly při interpretaci a aplikaci neurčitých právních pojmů přepjatě formalisticky. Závěry zpochybňovaných znaleckých posudků byly věcně správné a vytýkány jsou pouze drobné formální vady a podrobnosti odůvodnění jednotlivých závěrů. Nelze souhlasit s tím, jak správní orgány neurčitý pojem „řádný výkon znalecké činnosti“ aplikují na hodnocení znaleckých posudků.
23. Správní orgány posuzovaly izolovaně a striktně pouze text znaleckých posudků, opominuly však, že dle občanského soudního řádu je v případě nejasností nebo neúplnosti znaleckého posudku třeba požádat znalce o vysvětlení. Není možné, aby znalec v posudku podrobně odůvodňoval a vysvětloval veškeré pojmy, hodnoty a podklady, činí tak pouze ve vztahu k těm základním a v rozsahu, který je v dané době obvyklý. Žalobce svůj názor podpořil odkazy na judikaturu Nejvyššího soudu.
24. Argumentace ministra je v rozporu s platnými právními předpisy a standardy pro oceňování majetku, a to minimálně v období, kdy byly posuzované znalecké posudky žalobce zpracovány. Žalobce vysvětlil, jaké metodiky použil, navrhoval ústní jednání nebo konzultaci s poradním orgánem a předložil znalecký posudek, který souhlasí s postupem žalobce. Správní orgány nejsou oprávněny a odborně vybaveny k tomu, aby žalobci vytýkaly odborné otázky. Přesto prvostupňový orgán provedl hodnocení věcné správnosti posudku, které mají provádět osoby z poradních orgánů. Správní orgány nevzaly v potaz postupy a standardy v oblasti oceňování nemovitého majetku od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo Státního pozemkového úřadu i relevantní judikaturu a znalecký posudek předložený žalobcem. Žalobce byl povinen porovnávací metodu použít, jelikož zadání bylo na určení obvyklé ceny nemovitého majetku. Žalobce nesouhlasí s náhledem žalovaného na význam účelu využití pozemku. Nesprávně se žalovaný vypořádal s účelem využití pozemku podle katastru nemovitostí i s otázkou převodu pozemku vlastníkovu stavby, která na pozemku stojí. Žalobcem předložený znalecký posudek dokládá správnost žalobcova postupu a je vypracován jedním z členů poradního orgánu.
25. Pokud jde o neuvedení věcného břemene ve znaleckém posudku týkajícím se pozemku v X, jedná se pouze o nepřesnost vyjadřující to, že žádné břemeno nemá vliv na cenu. Z posudku jako celku je jednoznačné, jaká břemena na nemovitostech vážnou a jaký vliv na cenu mají.
26. Ohledně koeficientů odlišnosti žalobce zdůraznil, že v době vypracování posudků se tyto koeficienty běžně nezdůvodňovaly až do přijetí nové právní úpravy a později vydaných pokynů žalovaného. Vlastní stanovení jednotlivých koeficientů je dáno odborným posouzením znalce, a lze jej snadno vysvětlit dotazem na znalce.
27. Žalobce upozornil na to, že v případě ocenění pozemku zastavěného cizí stavbou byl dán specifický režim ocenění, protože účelem prodeje bylo scelení vlastníka budovy a pozemku pod budovou. V takovém případě nabyvatel nekupuje pozemek znehodnocený cizí stavbou, protože stavby a pozemky budou koupi sceleny. Kdyby se jednalo o prodej formou veřejné nabídky, byla by situace odlišná.
28. K posudkům týkajícím se pozemků v katastrálním území Y žalobce namítal, že ministr ignoroval účel posudku, kterým byl prodej za účelem scelení vlastníka budovy a pozemku pod budovou, která má specifický režim ocenění. Koupí majetek vytvoří funkční celek. Žalobce poukázal na posudek, kde toto odůvodnění uvedl. Žalovaný svou argumentací fakticky sporuje odborný znalecký názor.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

29. Závěry správních orgánů týkající se systému INEM vůbec neodpovídají obsahu předmětných posudků. Zjistit, z jaké realitní inzerce žalobce vyšel, lze.
30. Význam koeficientů odlišnosti je i v případě posudků týkajících se nemovitostí v katastrálním území Y vysvětlen, přičemž vlastní stanovení koeficientů je dáno odborným posouzením znalce.
31. K přiřazeným váhám cen žalobce uvedl, že nemusí zdůvodnit každý dílčí závěr či zjištění.

Vyjádření žalovaného

32. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby a zdůraznil, že žalobce z velké části pouze opakuje svoji argumentaci z rozkladu, která již byla žalovaným vypořádána, a odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
33. Nad jeho rámec žalovaný dále uvedl, že s odkazem na odbornou literaturu definoval pojem řádný výkon znalecké činnosti a popsal, jak žalobce pochybil a které konkrétní zásady svým postupem porušil. Není tedy pravdou, že by byly žalobci vytýkány pouze drobné vady a nedostatečné odůvodnění znaleckých závěrů, protože porušení základních zásad znalecké činnosti, jehož důsledkem je nepřezkoumatelnost znaleckého posudku, nemůže spočívat v drobné vadě. Skutečnost, že soud může znalce požádat o vysvětlení nebo doplnění posudku nemůže odstranit předchozí nedostatky způsobující nepřezkoumatelnost znaleckého posudku. Znalecký posudek musí být přezkoumatelný již v okamžiku svého vzniku. Žalovaný je oprávněn posuzovat, zda znalec při zpracování posudku postupoval s odbornou péčí. Žalovaný se vypořádal i s námitkou ohledně nařízení ústního jednání, o kterém sice nebylo vydáno zamítavé usnesení, ale v posuzovaném případě nebylo nařízení ústního jednání nezbytné. Pro vyžádání stanoviska poradního sboru nebyl shledán důvod. Znalecký posudek, kterým se žalobce snaží doložit správnost svého postupu, není revizním a neobsahuje jakékoliv určení nemovitostí v porovnávacím souboru, žalovaný tedy vysvětlil, proč jej nevzal v potaz. Žalovaný nevytýkal žalobci způsob, jakým vyhodnotil účel využití pozemků, ale skutečnost, že svůj způsob výběru pozemků do porovnávacích souborů řádně neodůvodnil.
34. Žalovaný zopakoval jednotlivá vytýkaná jednání žalobce s uvedením, které zásady jimi byly porušeny. Žalobcem způsobenou nepřezkoumatelnost znaleckého posudku týkajícího se nemovitosti v katastrálním území X nelze zhojit ani dodatečným vysvětlením postupů a důvodů žalobce. Pokud jde o posudky týkající se nemovitostí v katastrálním území Y, žalobci není vytýkán způsob, kterým hodnotil účel využití pozemků, ale to, že neodůvodnil způsob výběru pozemků do porovnávacích souborů. Žalovaný tedy nehodnotí odborné závěry žalobce, ale skutečnost, že závěry nebyly řádně odůvodněny. I v případě posudků týkajících se nemovitostí v katastrálním území Y nelze nepřezkoumatelnost posudků zhojit dodatečným vysvětlením postupů a důvodů žalobce.

Další vyjádření účastníků

35. Ve vyjádření ze dne 7. 3. 2025 žalobce zdůraznil, že dle judikatury Nejvyššího soudu není nutné, aby znalec zdůvodnil každý dílčí závěr či zjištění, neboť takový požadavek by vypracování znaleckého posudku neúměrně komplikoval. Žalobce problematiku ocenění konzultoval s Ing. P., vedoucím Oddělení oceňování majetku na Ministerstvu financí ČR,

který potvrdil správnost postupu žalobce. Žalovaný při svém posuzování znaleckých posudků ignoruje záměr zákonodárce formulovaný v důvodové zprávě, kde je popsán záměr využití poradního sboru jakožto odborného aparátu.

Posouzení věci Městským soudem v Praze

36. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s. ř. s.“), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal.
37. Žaloba není důvodná.
38. Soud neshledal potřebu dokazování nad rámec obsahu správního spisu, kterým se dokazování neprovádí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).
39. Soud předesílá, že se ztotožnil s názorem správních orgánů, v jejichž postupu a závěrech neshledal vady, na jejich odůvodnění odkazuje a bere jej za své. Jelikož není smyslem soudního přezkumu podrobně opakovat již jednou vyřčené, může soud v případech shody mezi názorem soudu a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí odkazovat na toto odůvodnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005-130, publikovaný pod č. 1350/2007 Sb. NSS, či rozsudky téhož soudu ze dne 2. 7. 2007, č. j. 4 As 11/2006-86, a ze dne 29. 5. 2013, č. j. 2 Afs 37/2012-47).
40. Předně se soud musel zabývat určením relevantní právní úpravy z hlediska časové působnosti, neboť v době mezi spácháním přestupků a zahájením přestupkových řízení došlo ke změně právní úpravy a k přijetí nového znaleckého zákona a prováděcích předpisů. Znalecké posudky byly vypracovány v letech 2019-2020, tedy před účinností nové právní úpravy.
41. Dle nové právní úpravy by se postupovalo pouze tehdy, bylo-li by to pro žalobce příznivější. Zatímco v právní úpravě účinné od 1. 1. 2021 zákonodárce výslovně stanovil povinnost postupu znalce v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví a klade důraz na metodu (srov. § 28 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb.), předchozí právní úprava takové požadavky nestanovila, když jediné zákonné kritérium, které měl žalobce svým jednáním porušit, představuje požadavek řádného výkonu znalecké činnosti. Soud v tomto směru odkazuje např. na závěry svého rozsudku ze dne 27. 3. 2024, č. j. 4 A 56/2022-61, v němž konstatoval, že *„(v) této souvislosti soud souhlasí se závěrem žalovaného, že nová právní úprava ZZKÚ a souvisejících předpisů je zcela jistě úpravou přísnější, a tedy její použití ve prospěch pachatele nepřipadá v úvahu. Obsahuje mnohem podrobnější, propracovanější a provázanější pravidla. Zatímco původní právní úprava stanovovala obsahové náležitosti znaleckého posudku de facto pouze v § 13 vyhlášky ZZT, kde se omezila na požadavek uvedení popisu zkoumaného materiálu, případně jevů, souhrnu skutečností, k nimž znalec přiblížil, a výčtu otázek, ZZKÚ stanovuje požadavky na znalecký posudek i na samotný postup znalce hned v několika ustanoveních samotného zákona i vyhlášky (srov. např. § 28 odst. 1 ZZKÚ, §§ 41, 42, 52, 56, 58 vyhlášky ZZKÚ), přičemž na znalce klade zvýšené nároky tím, že podrobněji specifikuje*

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

náležitosti znaleckých posudků, požadavky na kvalitu znaleckých postupů i jednotlivé definice pojmů. Klíčovým kritériem pro posouzení deliktů odpovědnosti znalce je dle nové právní úpravy výkon činnosti s odbornou péčí, což je vyšší kvalitativní standard nežli řádný výkon činnosti. K tomuto závěru lze dospět jednak výkladem jazykovým (řádný výkon činnosti lze chápat jako takový, který je náležitý, přiměřený, vhodný, důkladný, přičemž výkon činnosti s odbornou péčí v sobě zahrnuje stejné kvality, ale nad to obsahuje též prvek odbornosti, tedy kvalifikované profesní znalosti), jednak výkladem systematickým (srov. lex generalis v § 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého odborná péče vyžaduje jednání se znalostí a pečlivostí, která je s určitým povoláním či stavem spojena). Lze uzavřít, že požadavek odborné péče je přísnějším kritériem než požadavek řádného výkonu činnosti.“ Rovněž z hlediska sankce, kterou je možno uložit, je nová právní úprava přísnější. Je proto jednoznačné, že na řešenou věc je třeba aplikovat zákon č. 36/1967 Sb.

42. Městský soud neshledal, že by podle § 32 zákona č. 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich v projednávané věci došlo k zániku odpovědnosti žalobce za přestupek podle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., za nějž lze uložit pokutu až do výše 200 000 Kč. Skutek uvedený pod bodem I., (i) napadeného rozhodnutí byl spáchán dne 26. 11. 2019, řízení o něm bylo zahájeno 2. 6. 2021. Skutek uvedený pod bodem I., (ii) napadeného rozhodnutí byl spáchán dne 28. 10. 2020, řízení o něm bylo zahájeno 15. 9. 2023. Uznán vinným byl žalobce prvostupňovým rozhodnutím ze dne 24. 3. 2024. Z toho je zjevné, že nedošlo ani k uplynutí maximální pětileté promlčecí doby dle § 32 odst. 3 zákona č. 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ani tříleté promlčecí doby dle § 30 písm. a) zákona č. 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.
43. Dle § 1 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb. je účelem zákona zajištění řádného výkonu znalecké a tlumočnické činnosti v řízení před orgány veřejné moci, jakož i znalecké a tlumočnické činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob.
44. Dle § 8 zákona č. 36/1967 Sb. jsou znalci (tlumočníci) povinni vykonávat znaleckou (tlumočnickou) činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru (jazyce) a odvětví, pro které byli jmenováni.
45. Dle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb. se ústav dopustí správního deliktu tím, že vykoná znaleckou (tlumočnickou) činnost v rozporu s § 8.
46. Dle § 22 odst. 1 Instrukce č. 8/2017 Ministerstva spravedlnosti se řádným výkonem znalecké nebo tlumočnické činnosti ve smyslu § 8 zákona č. 36/1967 Sb. rozumí nejen dodržení stanovených formálních a obsahových náležitostí úkonu (§ 13 a § 14 vyhlášky), ale též provedení úkonu s náležitou odbornou péčí (lege artis). Správní orgán je oprávněn ověřit, zda je závěr posudku přezkoumatelný a postup znalce opakovatelný, zda neodporuje zásadám formální logiky, zda měl znalec k dispozici všechny relevantní podklady a náležitě je v posudku označil a zda s přihlédnutím ke vstupním informacím použil určitou metodu, postup či údaj důvodně; bere při tom v úvahu i způsob, jakým znalec vysvětlil posudek orgánu veřejné moci v rámci výslechu, případně též závěr revizního znaleckého posudku. Za daným účelem si správní orgán zpravidla vyžádá součinnost sboru pro znalecké otázky.
47. Žalobce namítal, že správní orgány postupovaly při interpretaci a aplikaci neurčitých právních pojmů přepjatě formalisticky, přičemž závěry zpochybňovaných znaleckých posudků byly správné.

48. V daném případě byly projednány přestupky podle § 25b odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., jehož skutková podstata je naplněna tehdy, je-li zjištěno porušení § 8 tohoto zákona, tedy je-li zjištěno, že znalecký posudek nebyl – mimo jiné – zpracován řádně.
49. Co se rozumí pojmem „řádne“ zákon nestanoví, nečiní tak ani prováděcí vyhláška k zákonu č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 36/1967 Sb. nestanoví nic k náležitostem znaleckého posudku. Vyhláška č. 37/1967 Sb. zcela obecně v § 13 upravuje náležitosti posudku, když stanoví, že v posudku znalec uvede popis zkoumaného materiálu, popř. jevů, souhrn skutečností, k nimž přihlížel (nález), výčet otázek a odpovědi na tyto otázky (§ 13 odst. 2) s tím, že další náležitosti, jako je označení stránek, sešití, použití pečeti a uvedení znalecké doložky jsou uvedeny v § 13 odst. 3, 4 vyhlášky.
50. Nedostatek právní úpravy je nutno překlenout výkladem. Znalecká činnost je vysoce kvalifikovaná činnost, která má své postupy a náležitosti, proto je znalec kromě výsledné formální stránky posudku povinen posudek také řádně zpracovat, zvolit tedy správnou metodu, postup, obstarat potřebné podklady. Znalec musí své postupy řádně a logicky odůvodnit a vysvětlit jaké metody při zpracování použil a proč to udělal. Právě odůvodnění, vysvětlení, uvedení rozhodných skutečností představují řádný výkon znalecké činnosti. Posouzení těchto uvedených náležitostí souvisejících s řádným výkonem znalecké činnosti ale nevytváří závěr o věcné správnosti posudku. Konečný závěr, ke kterému znalec v posudku dospěje, může být věcně správný, ale pokud není řádně vysvětleno použití metody zkoumání nebo pokud mu chybí jen některý z uvedených požadavků, pak je zde místo pro závěr o vadách posudku a pro závěr o nesplnění podmínky řádného výkonu znalecké činnosti. Logický výklad tedy svědčí tomu, že pro závěr o „řádném“ výkonu znalecké činnosti, je třeba zabývat se i obsahem posudku (nikoli věcnou správností – viz dále). Vyplývá to i z výkladu jazykového, neboť slovo „řádne“ je nutno vnímat jako vyjádření požadavku dostatečného, pečlivého, srozumitelného výkonu znalecké činnosti (zdejší soud toto objasnil již v rozsudku ze dne 24. 9. 2020 č.j. 11 A 231/2018-53).
51. Jak uvádí odborná literatura: *„Způsob zpracování posudku je třeba chápat rovněž kvalitativně jako podání takového posudku, který je srozumitelný a přezkoumatelný. Tento požadavek vyplývá z pojetí znalecké činnosti, která je činností odbornou, ale určenou pro použití v řízeních vedených laiky. Postup a závěry znalce proto musí být přesvědčivé pro jeho adresáty. Kromě obecné metody zpracování posudku znalec může použít konkrétní odborné postupy odpovídající zadané problematice (odborná metoda). Tato odborná metoda by v posudku měla být popsána nebo vysvětlena. (...) Ta je samotným těžištěm znaleckého posudku. Z argumentační části nálezu by mělo být patrné, jak znalec postupoval při analýze podkladů, jak prováděl jejich hodnocení a jak dospěl k dílčím závěrům. Argumentační část by měla obsahovat všechny provedené výpočty, měření, vzorce a výsledky provedených testů. Mělo by být patrné, co bylo znalcem zjištěno. Přitom je třeba mít na mysli, že posudek je určen pro laiky, takže by měla i tato část obsahovat potřebnou legendu a vysvětlivky k odborným výrazům. V případě použití odborných metod by neměl chybět popis metody. Pokud znalec používá obecně uznávanou metodu nebo čerpá z odborné literatury, měl by být v posudku alespoň patřičný odkaz. Znalec může některé otázky posoudit vlastní úvahou nebo zvolit určitou originální metodu zjišťování. Potom by měl použití takového postupu zdůvodnit. (...) Pro vyhodnocení zjištěných skutečností může být použita metoda, která je v daném oboru obvyklá, nebo metoda, která se při posuzování odborných otázek ustálila. Při použití vlastní metody (zpravidla při posuzování specifického problému) je třeba, aby znalec tuto metodu i důvod jejího uplatnění popsal. (...) Některá pochybení v náležitostech posudku lze odstranit při vysvětlení postupu znalce při výsledku znalce před soudem. Nesrozumitelný nebo*

nepřezkoumatelný posudek však má zpravidla za následek zproštění znalce ze zadaného úkolu nebo po vypracování posudku zadání revizního znaleckého posudku některému ze znaleckých ústavů.“ (DÖRFL, Luboš. § 8 [Povinnosti]. In: DÖRFL, Luboš. Zákon o znalcích a tlumočnících. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 64.)

52. To samozřejmě neznamená, že by žalovaný byl oprávněn posuzovat věcnou správnost závěru znalce. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 14. 8. 2014 sp.zn. 21 Cdo 2931/2013 konstatoval, že znalecký posudek se skládá ze tří částí: nález (popis relevantních skutečností), posudku (samotné odborné posouzení, včetně závěru) a znalecké doložky (osvědčující znalcovu kvalifikaci). Přezkumná činnost žalovaného je přípustná z pohledu posouzení obsahu posudku v té části, kterou lze zahrnout pod část představující nález (popis relevantních skutečností). Přípustná již není ve vztahu k té části, která je odborným posouzením a odborným závěrem posudku.
53. Řádný výkon znalecké činnosti, resp. řádné zpracování znaleckého posudku je neurčitým právním pojmem, jehož obsah soud vyložil shora. Správní orgán se při interpretaci neurčitého právního musí zabývat konkrétní skutkovou podstatou, jakož i ostatními okolnostmi případu, přičemž sám musí alespoň rámcově obsah a význam užitého neurčitého pojmu objasnit (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7. 2005 č.j. 5 Afs 151/2004-73). Ministr tak učinil na straně 8 až 10 napadeného rozhodnutí, a to s pomocí znění právního předpisu, judikatury i odborné literatury. Tyto závěry pak aplikoval na jednotlivé skutky. V tom soud žádný formalistický postup správních orgánů nespatřuje. Jak soud vyložil shora, ani věcná správnost závěru posudku nutně neznamená, že se jedná o posudek bezvadný.
54. Žalobce dále namítal, že správní orgány posuzovaly izolovaně a striktně pouze text znaleckých posudků, opominuly však, že dle občanského soudního řádu je v případě nejjasností nebo neúplnosti znaleckého posudku třeba požádat znalce o vysvětlení.
55. Soud v obecné rovině přitakává žalobci v tom, že při použití znaleckého posudku v soudním řízení lze jeho vady do určité míry postupem soudu zhojit. Ke stejnému závěru ostatně dochází i odborná literatura: „*B 1/1988-12-II: Formální vady písemného znaleckého posudku (chybný název, nedostatek znalecké doložky, a znalecké pečete atd.) lze zpravidla napravit při výsledku znalce před soudem*“ [viz Křístek, L. Znalectví. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 223-242], nebo: „*některá pochybení v náležitostech posudku lze odstranit při vysvětlení postupu znalce při výsledku znalce před soudem. Nesrozumitelný nebo nepřezkoumatelný posudek však má zpravidla za následek zproštění znalce ze zadaného úkolu nebo po vypracování posudku zadání revizního znaleckého posudku některému ze znaleckých ústavů*“ (DÖRFL, Luboš. § 8 [Povinnosti]. In: DÖRFL, Luboš. Zákon o znalcích a tlumočnících. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 64.).
56. Je však třeba zdůraznit, že není známo, že by v projednávaném případě došlo k využití posudků v soudním řízení, a také přinejmenším v případě posudků týkajících se pozemků v katastrálním území Y to ani nebylo zamýšleno (jak vyplývá ze samotného textu posudků, namátkou viz např. strana 6 znaleckého posudku č. 12366-2144/2020, strana 6 znaleckého posudku č. 12376-2154-2020, strana 6 znaleckého posudku č. 12373-2151/2020), napravení vad posudků proto tímto způsobem nepřichází v úvahu.
57. Nadto, způsoblost posudku k tomu být použit k důkazu v soudním řízení je sice relevantním hlediskem, které při posuzování odpovědnosti znalce, resp. znaleckého ústavu, za přestupek má své místo, ale není hlediskem všeobíhajícím. Jak vysvětlil Městský soud

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

v Praze v rozsudku ze dne 10. 10. 2023 č.j. 19 A 53/2022-74, ani to, že soudy znalecký posudek jako důkaz v soudním řízení provedou a vychází z něj, nevylučuje spáchání přestupku spočívající v nikoliv řádném výkonu znalecké činnosti. Tím spíše v současné situaci nemůže teoretická možnost doplnění písemného znaleckého posudku před soudem vyloučit odpovědnost žalobce za přestupek.

58. Žalobce odkazoval na vybrané judikáty Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu, které však ve vztahu k projednávané věci postrádají potřebnou relevanci. Odkazovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2017, č.j. 4 As 118/2017-60 se týká odůvodnění soudního rozhodnutí, tedy nemá vztah k projednávané věci, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2011 sp. zn. 22 Cdo 4532/2010 se týká hodnocení znaleckého posudku jako důkazu v soudním řízení, což není projednávaný případ. Jistě nelze od způsobilosti posudku sloužit jako důkaz v soudním řízení zcela odhlédnout, avšak soud je toho názoru, že zásadně má písemný posudek dostát zákonným požadavkům sám o sobě, bez spoléhání na to, že vady budou zhojeny ústně, a to tím spíše, když se s jeho použitím v soudním řízení, kde je dána možnost výslechu znalce, nepočítá.
59. Žalobce ohledně posudků týkajících se pozemků v katastrálním území Y v žalobě namítal, že ministr ignoroval účel posudku, kterým byl prodej za účelem scelení vlastnictví budovy a pozemku pod budovou, která má specifický režim ocenění, ale sám tak činí, když argumentuje možným dovysvětlením posudku v řízení před soudem, přestože posudky nebyly pro použití v soudním řízení určeny a nebyl to jejich účel.
60. Žalobce namítal, že argumentace správních orgánů je v rozporu s platnými právními předpisy a standardy pro oceňování majetku. Prvostupňový orgán provedl hodnocení věcné správnosti posudku, které mají provádět osoby z poradních orgánů a nenařídil ústní jednání.
61. Ve shodě se správními orgány je předně třeba poukázat na to, že žalobci bylo především vytýkáno nedostatečné vysvětlení jeho postupu a dílčích kroků, pomocí kterých pozemky ocenil, dále tvorba porovnávacího souboru užitého porovnávací metodou, a uvedení nepravdivé informace ohledně pozemku v X. Takové výtky správních orgánů soud v rozporu s předpisy upravujícími oceňování majetku neshledává a ani nelze vytýkané vady označit za drobné. Zejména pokud jde o posudek týkající se pozemku v X, tak soud ve shodě se správními orgány zdůrazňuje, že vada spočívající v nedůsledném uvedení vad pozemku je zcela zjevná.
62. Pokud jde o námitku, že nebylo nařízeno ústní jednání, tak soud připomíná, že správní orgán je podle § 49 odst. 1 správního řádu a § 80 odst. 2 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, povinen nařídít ústní jednání, je-li to nezbytné ke splnění účelu řízení a uplatnění práv účastníků, či pokud to tak stanoví zákon. V řízení o přestupcích nemají správní orgány povinnost nařídít ústní jednání vždy; dokazování je primárně provedeno listinnými důkazy. V případě, že správní orgán vychází pouze z listinných důkazů, má účastník řízení dostatečný prostor k uplatnění svých práv v řízení i bez nařízení jednání (viz rozsudky NSS ze dne 16. 3. 2016, č. j. 1 As 166/2015-29, bod [22], z téhož dne č. j. 1 As 277/2015-33, body [19]-[22], ze dne 22. 10. 2015, č. j. 8 As 110/2015-46, body 21.-24., či usnesení NSS ze dne 22. 6. 2023, č. j. 9 As 76/2023-21, bod [6], nebo již výše odkazovaný rozsudek č. j. 3 As 114/2016-46). Vytyčeným podmínkám rozhodnutí bez nařízení ústního jednání se posuzovaná věc nevymyká, neboť správní orgány vycházely z listinných důkazů založených ve spise a důkazy k prokázání žalobcových tvrzení nebylo nutno provádět,

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

ačkoliv se lze ztotožnit s poznámkou ministra, že správným procesním postupem by bylo návrh na nařízení ústního jednání zamítnout.

63. S posudkem od společnosti Grant Thornton se správní orgány řádně vypořádaly a na jejich odůvodnění soud odkazuje. Lze doplnit, že samotná skutečnost, že tento posudek došel k podobné částce jako posudek žalobce, není nijak relevantní pro velkou část vytýkaných pochybení spočívajících v nedostatečném vysvětlení postupu žalobce, a nadto se týká pouze jednoho z několika posudků žalobce, které správní orgány shledaly vadnými.
64. Právo prvostupňového orgánu vykonávat dohledovou činnost je dáno § 25c zákona č. 36/1967 Sb. a po změně právní úpravy § 35 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. Přitom je třeba vycházet z toho, že jestliže právní řád určitým orgánům přikazuje určité funkce, je nutno mít za to, že jim také přiznává způsobilost, zejména takové znalosti a zkušenosti, aby tyto funkce mohly plnit (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. května 2010 č. j. 1 Afs 71/2009-113, publikován pod č. 2313/2011 Sb. NSS). Nelze se tedy ztotožnit s námitkami žalobce, že by žalovaný postrádal potřebné kompetence k posouzení přestupku.
65. Žalobce ukazoval na to, že při přímém prodeji pozemků pro sjednocení vlastnictví stavby a pozemku nelze uplatňovat srážky z titulu rozdílného vlastnictví a byl dán specifický režim ocenění, a uváděl, že postupoval podle metodiky. Nicméně, z rozhodnutí napadeného ani rozhodnutí prvostupňového taková výtka správních orgánů nevyplývá – v této části se správní orgány zabývaly jednak tím, že žalobce nevysvětlil jednotlivé koeficienty, které použil k výpočtu, a dále tím, jak vytvořil porovnávací soubor.
66. Pokud jde o konstrukci porovnávacího souboru použitého v posudcích, ohledně ní bylo žalobci především vytýkáno, že jeho konstrukci nedostatečně vysvětlil a zdůvodnil. Je pravda, že posudky konstrukci porovnávacího souboru blíže nepopisují, na čemž nemůže nic změnit argumentace žalobce, proč k zařazení do porovnávacího souboru volil ty které nemovitosti a proč právě je považoval za porovnatelné, protože dodatečné vysvětlení nedostatky odůvodnění posudku zhojit nemůže.
67. Nedostatečně posudky popisují i koeficienty, které žalobce k výpočtu použil, protože bez toho, aby byly jejich hodnoty vysvětleny, nelze postup znalce přezkoumat.
68. Pokud jde o použití systému INEM, tak jeho použití a funkčnost nejsou v posudcích vysvětleny a není ani zřejmé, v jaké fázi do procesu vypracování posudku vstupuje.
69. Soud proto uzavírá, že ve shodě se správními orgány považuje dotyčné znalecké posudky za nedostatečně odůvodněné.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

70. Na základě všech shora uvedených skutečností soud neshledal důvodným žádný z předestřených žalobních bodů, ani neshledal žádnou vadu, k níž by musel přihlédnout z úřední povinnosti a pro kterou by bylo třeba napadené rozhodnutí zrušit, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
71. Výrok II. o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s.; žalobce neměl ve věci úspěch, proto mu právo na náhradu nákladů řízení v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. nenáleží. Žalovanému pak žádné náklady v souvislosti s vedením předmětného řízení nevznikly.

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. 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 12. září 2025

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X. X.