

Okresní státní zastupitelství v Bruntále

1 ZT 206/2013

V Bruntále 16.7.2014

Okresní soud
Bruntál

O b ž a l o b a

Státní zástupce Okresního státního zastupitelství v Bruntále podává podle § 176 odst. 1 trestního řádu obžalobu na obviněného

[celé jméno obžalovaného],

[datum narození] v [obec], OSVČ, bytem [adresa obžalovaného], okres [okres],

že

poté, co dne [datum] uzavřel, jako jednatel společnosti [právnícká osoba] [obec] a soudní znalec z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady podniků, za tuto společnost, se společností [právnícká osoba], zastoupenou Ing. [jméno] [příjmení], smlouvu o dílo spočívající ve stanovení hodnoty nájmu pozemků vodního zdroje pitné vody v [anonymizováno] dle dispozic, vyhotovil dne [datum] v [obec], okres [okres], nikoli za [právnícká osoba] s.r.o. [obec], nýbrž svým jménem, jako fyzická osoba odlišná od smluvních stran a to jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne [datum rozhodnutí] pod [číslo jednací] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pro společnost [právnícká osoba], znalecký posudek [číslo] [rok], v němž jako účel posudku uvedl stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch ke dni [datum], i když teprve v dodatku [číslo] na němž je jako datum jeho uzavření uveden den [datum], tedy den vyhotovení znaleckého posudku, uvedeno, že se jedná o pozemek – výrobní plochu, kterou v plném rozsahu využívá [právnícká osoba] ke své podnikatelské činnosti, v bodě,, C“ posudku uvedl, že v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem znaleckého posudku, v bodě,, G“ posudku uvedl, že účelem ocenění je stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, které jsou využívány pro podnikatelskou činnost, jejichž vlastníkem je [právnícká osoba], s.r.o. a tuto podnikatelskou činnost uskutečňuje [právnícká osoba] a kanalizace [právnícká osoba] a stanovil v posudku nájemné týkající se pozemků parcelního čísla [číslo] o výměře [výměra] a [číslo] o výměře [výměra] z majetku společnosti [právnícká osoba] v [anonymizováno], na [anonymizována dvě slova] užívaných společností [právnícká osoba], která má na pozemku parcelního čísla [číslo] postaven podzemní rezervoár vody a pozemek parcelního čísla [číslo] je příkopou mezi přístupovou cestou a oplocením areálu vodárenského objektu, přitom nerespektoval vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, podle které vodojem patří mezi plochy technické infrastruktury dle ust. § 10, kdežto v ust. § 11 jsou uvedeny plochy výroby a skladování, takže tyto pozemky vědomě charakterizoval jako výrobní plochy, ač nejsou výrobní plochou, nezabýval se ani využitím pozemků z hlediska územního plánu Města Bruntál, vydaného v souladu s touto vyhláškou, podle kterého na pozemku parcelního čísla [číslo] nelze umístit žádné stavby pro sklady, drobnou výrobu a výrobní služby a jiné stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím plochy pro vodní hospodářství, nerespektoval ani skutečnost, že pozemky od roku [rok] nebyly využívány k žádnému účelu, ve znaleckém posudku použil fotografii objektu, který se nachází na jiném pozemku a nijak nesouvisel v pozemky, ohledně nichž nájemné stanovoval, pro výpočet nájmu použil porovnávací metodu a přitom se opíral o celkem 8 intervalů za jakých se nabízí nájem jednak nebytových prostor, jednak prostor pro výrobní účely u čtyř realitních kanceláří, přestože tyto neodpovídaly předmětu ocenění, neboť šlo o pronájem staveb a

jejich částí, nikoliv pozemků pod těmito stavbami a pozemky parcelních čísel [číslo] a [číslo] není možné zařadit ani do jednoho z těchto intervalů a to ani za předpokladu, že by byly určeny k zastavění výrobními, skladovacími či průmyslovými objekty, tímto chybným výběrem nemovitostí určených k porovnání, tedy stavby oproti pozemkům zatížil vadou srovnávací metodu jako celek, což vedlo k neúměrnému a skutečnosti neodpovídajícímu navýšení výsledné ceny nájemného, při stanovení výše nájmu aplikoval svévolně i Obecně závaznou vyhlášku Města Bruntál [číslo] [rok] o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, přestože nejde o veřejné prostranství ani podle definice v ní uvedené ani fakticky, když pozemky jsou v soukromém vlastnictví společnosti [právnícká osoba], a na pozemku parcelního čísla [číslo] je umístěna trvalá stavba a to vodojem, takže jde o pozemky na které nemá veřejnost přístup a nemůže pozemky jakkoli užívat, nedůvodné použití této vyhlášky mu rovněž umožnilo neúměrné a skutečnosti neodpovídající navýšení výsledné ceny nájemného, takže v rozporu se skutečnou výší nájemného vyčíslil nájemné na 1.055 Kč na m² a rok, tedy celkem ve výši 3.208.255 Kč za rok, pokud by však ve znaleckém posudku vyčíslil nájemné odpovídající skutečnosti, činil by roční nájem 46.093 Kč u pozemku parcelního čísla [číslo] a 624 Kč u pozemku parcelního čísla [číslo], celkem 46.717 Kč ročně, přitom věděl, že tento jím vypracovaný znalecký posudek se týká vztahu mezi firmami [právnícká osoba] a [právnícká osoba] a že bude společnosti [právnícká osoba] sloužit jako podklad pro její výdělečnou či jinou podnikatelskou činnost, čímž se stalo, že na základě takto vyčísleného nájmu 1.055 Kč za m² a rok společnost [právnícká osoba] uplatnila dne [datum] nárok na nájemném za uvedené pozemky po společností [právnícká osoba] za období od [datum] do [datum] celkem ve výši 24.061.912,50 Kč a následně dne [datum] vyzvala Moravskoslezský kraj [obec] ke splnění ručitelského závazku ve stejné výši, tyto nároky však byly jak ze strany společností [právnícká osoba], tak ze strany Moravskoslezského kraje [obec] následně písemně odmítnuty, přitom za období, za které byl nárok uplatněn činilo skutečnosti odpovídající nájemné toliko 350.377,50 Kč, takže v případě, že by společnost [právnícká osoba] nároky společnosti [právnícká osoba] akceptovala, vznikla by jí škoda ve výši 23.711.535 Kč,

tedy

dopustil se jednání, které bezprostředně směřovalo k tomu, aby jako znalec podal nepravdivý a hrubě zkreslený znalecký posudek a aby způsobil tímto činem značnou škodu, jehož se dopustil v úmyslu trestný čin spáchat, avšak k dokonání trestného činu nedošlo,

t í m spáchal

pokus zvláště závažného zločinu krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku podle § 21 odst. 1 k § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku,

Navrhuji u hlavního líčení:

1. Vyslechnout jako svědky [příjmení] [příjmení] č.l. 35, 349, Ing. [příjmení] č.l. 51, 341,375, Š. [příjmení] č.l. 354.
2. Podle § 213 odst. 1 tr. řádu předložit stranám záznam o zahájení úkonů trestního řízení č.l. 3, smlouvu o dílo č.l. 31, 32, výzvu ke splnění ručitelského závazku č.l. 42, protokol o ohledání místa činu č.l. 130-137, výpis z KN – VaK. [právnícká osoba] č.l. 141-144, výzva k splnění závazku č.l. 150, 151, znalecký posudek obviněného č.l. 152-169, vyhlášku Města Bruntál č.l. [číslo], znalecký posudek RSM [anonymizováno] č.l. 171-184, znalecký posudek Ing. [příjmení] č.l. 199, informace o parcele č.l. 202-203, sdělení k výzvám o plnění č.l. 208-209, [číslo], znalecký posudek na plochy v [obec] č.l. 211-247, zprávy Města Bruntál s územním plánem č.l. 256-282, materiály k dražbě č.l. 283-303, zprávu o pověsti č.l. 304, opis RT č.l. 305, materiály opatřené obviněným č.l. 327, dodatek ke smlouvě o dílo č.l. 331, námitku místní nepříslušnosti a vyjádření k ní č.l. 362-364.

3. Za splnění podmínek § 211 odst. 5 trestního řádu číst znalecký posudek ústavu č.l. 77-119, s opravou písařské chyby č.l. 129.

Odůvodnění

Výsledky provedeného vyšetřování odůvodňují závěr, že se obviněný dopustil jednání popsaného ve skutkové větě obžaloby, přičemž trestní stíhání proti němu bylo zahájeno na základě usnesení ze dne [datum], které převzal [datum].

Obviněný ve své výpovědi uvedl, že provedl kontrolu na místě samém, zjistil, že objekt se nachází na okraji města, má dvě části, nadzemní – pozemek a podzemní – rezervoár vody o obsahu 2x1000m³ a tvoří jeden celek. Na základě svých zjištění vyhodnotil situaci tak, že tato stavba je firmou [právníká osoba] využívána k podnikatelské činnosti a že se jedná o výrobní prostor. Rozhodl se pro porovnávací metodu a jako doplňující metodu pro porovnání použil obecně závaznou vyhlášku Města Bruntál o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. Zda rezervoár vody někdo využívá či nikoli je nepodstatné. Použití vyhlášky ovlivnilo celkovou cenu pouze z jedné třetiny a konečná cena, kterou stanovil v posudku je stále v meridiánu, za které se prodávají výrobní plochy v lokalitě [obec]. Domnívá se, že jeho posudek není nepravdivý, hrubě zkreslený ani neúplný. Ve své opětovné výpovědi uvedl, že doporučil uzavřít dodatek ke smlouvě o dílo, neboť situaci vyhodnotil tak, že se jedná o výrobní prostor, výrobní plochu. Dohodli se, že podepíší dodatek před předáním posudku, což bylo [datum]. Vše řešil s Ing. [příjmení] telefonicky a fyzicky věc uzavřeli při předání posudku dne [datum]. Dodatek vytvořil a v jeho kanceláři jej [datum] podepsali, po podpisu dodatku mu předal ve dvou vyhotoveních znalecký posudek. Žádné další dodatky neexistují, vše je již obsahem spisového materiálu, který měl možnost prostudovat.

Obviněný je usvědčován ostatními důkazy získanými v průběhu trestního řízení. Svědek [příjmení] [příjmení], bývalý jednatel společnosti [právníká osoba] uvedl, že zadání posudku řešil osobně, podepsal zakázku a doplnil ji o obecné informace, LV, popis charakteru místa. Dle názoru znalce se jedná o pozemky, na nichž stojí průmyslový objekt, který slouží nějakým způsobem vodárenské činnosti. Dodal, že i kdyby znalci nedodal žádné podklady, znalec si má vše potřebné zjistit sám. Zda bude vyhláška [anonymizováno] užitá bylo na znalci. Dále se ve své dodatečné výpovědi vyjadřuje k uzavření dodatku [číslo] ke smlouvě o dílo. Fotodokumentaci si znalec dělal sám. Ve své následné svědecké výpovědi uvedl, že do [datum] byl jednatelem [právníká osoba] s.r.o., která vlastní v [anonymizováno] pozemky na kterých jsou umístěny stavby – vodní díla od [právníká osoba] [obec], vyvstala potřeba ocenit obvyklou nebo i tržní cenu nájmu oněch ploch které firma vlastní v [anonymizováno] [číslo]. Vybral obviněného, sepsali smlouvu o dílo neboli zakázku a předal mu podklady k předmětu ocenění. Smlouva byla uzavřena v [obec] v kanceláři obviněného. Měli několikrát sezení, korespondence směřovaly k charakteru této výrobní plochy. Obviněný žádal ještě dopřesnění zakázky formou dodatku [číslo] tento posléze i podepsali. Posudek následně předal právnímu zástupce Mgr. [příjmení], aby pokračoval právní cestou v dokončení záležitosti bezprávního vztahu a nedovoleného obohacování [anonymizováno] [obec]. V mezidobí se obviněným setkal asi dvakrát, možná i vícrát, jednou mu ukázali předmět ocenění, tedy byli spolu v [anonymizováno]. Obviněného do té doby neznal. To že se jedná o výrobní plochy vyplývá ze samotné podstaty stavby, za tím účelem byl sjednán i dodatek [číslo]. Dodatek napsal obviněný, byl podepsán skutečně v den převzetí znaleckého posudku a projednán byl již dávno dříve. Posudek i s tím dodatkem si vyzvedl u obviněného v jeho kanceláři. Dodatek byl uzavřen jen pro pořádek, aby byla zakázka jasná a měla všechny náležitosti jak se domníval znalec. Ing. [příjmení], ředitel společnosti [právníká osoba] uvedl, že právním zástupcem společnosti [právníká osoba] byli vyzváni k úhradě částky cca 24 mil. Kč, což má být bezdůvodné obohacení, částka byla vypočtena na základě posudku Ing. [celé jméno obžalovaného]. Na parcele [číslo] se nachází stavba vodojemu, který není od roku 2008 využíván, je v majetku společnosti [právníká osoba]. Pozemek [číslo] je prakticky pouze příkopa. Posudek Ing. [celé jméno obžalovaného] použil právní zástupce

společnosti [právnícká osoba] k výpočtu výše bezdůvodného obohacení, s výší nájemného nesouhlasili, nechali si vypracovat vlastní posudek. To že byly v posudku Ing. [celé jméno obžalovaného] pozemky označeny jako výrobní plochy, považuje za účelové, aby mohla být navýšena cena, kterou tato společnost vydávala za cenu obvyklou. Vodojem je stavbou trvalého charakteru, neboť je zapsaná v katastru nemovitostí. Ve znaleckém posudku Ing. [celé jméno obžalovaného] je fotografie [číslo] která zachycuje jiný objekt na parcele [číslo], který je ve vlastnictví [právnícká osoba] a sousedí s pozemkem [číslo]. Objednatel posudku si musel být vědom toho, že úmyslně zaměňují pronájem výrobních ploch pozemků tak, aby docílili co nejvyšší částky, kterou následně požadují po jejich společnosti. Ve své opětovné výpovědi uvedl, že stavba vodojemu je dlouhodobě nevyužívaná a to z toho důvodu, že kapacita vodojemu je nadbytečná a nachází se na pozemku [právnícká osoba], se kterým vedou soudní spory ohledně užívání tohoto pozemku. Společnost ani do budoucna nepočítá s využitím vodojemu, proto podala společnost u stavebního úřadu žádost o vydání souhlasu s odstraněním této stavby, řízení však bylo přerušeno z důvodu uvalení exekuce na majetek společnosti. Na základě výzvy [právnícká osoba] nebylo nic uhrazeno, neboť nárok této společnosti neuznávají. Svědek [jméno] [příjmení] se vyjadřuje k jednání, která následovala po vypracování tohoto znaleckého posudku, který jim ukázal Ing. [příjmení], kde na poslední straně byla cena nájmu vyčíslena na [číslo] Kč/m²/rok, což ve svědkovi vzbudilo úsměv, bral to jako pokus, aby z nich dostal nějaké finanční prostředky s tím, že před vánoci k nim přijde oficiální žádost, to bylo někdy počátkem prosince 2012. Na tuto žádost reagovali tak, že jí museli odmítnout, on chtěl následně alespoň částku 650 Kč, tvrdil, že je to cena v čase a místě obvyklá, což z jejich pohledu není pravda, původně navrhovali částku 10 Kč na m² a rok, následně byli ochotni tuto cenu nájmu zvednout na částku 20 Kč za m² a rok, s čímž Ing. [příjmení] nesouhlasil. S cenou dle znaleckého posudku obviněného nesouhlasili, naopak si pořídili svůj vlastní posudek na základě výběrového řízení, stala se jím [právnícká osoba] [anonymizováno], která vypracovala znalecký posudek dle kterého byla cena stanovena na částku cca 12 Kč za m² a rok. Vodojem firma nevyužívá a nebude využívat ani do budoucna. V době stanovení posudku obviněným byla tato skutečnost [právnícká osoba] známa, takže neví jak znalec došel k tomu, že pozemky využívají jako výrobní plochu, kdy ani v minulosti nebyly tyto pozemky jako výrobní plocha. V roce 2013 požádali vodohospodářský úřad v [anonymizováno] o možnost zbourání vodojemu na těchto pozemcích, aby měl [anonymizováno] pozemek čistý, ze strany této společnosti bylo podání, že s tímto nesouhlasí. Na pozemku [číslo] je postaven vodojem částečně podzemní, je na něm ochranný val, co se týká druhého pozemku, jedná se o příkopu kolem cesty, příkopa je zčásti zatravněná a jezdí se tudy na pozemek [číslo], kde je jejich vodojem a jejich pozemek Předmětné pozemky nikde nebyly uvedeny jako výrobní plochy, samotný rezervoár není výrobní plochou, voda se nevyrábí, voda se těží, ani skladovací plocha nemůže být výrobní plocha. Firmě [anonymizováno] prozatím nic nezaplátili, pouze jí odpověděli, že s tím nesouhlasí. Dále uvedl, že na zdroji se voda čerpá, upravuje tak, aby odpovídala parametrům, pak jde páteřním rozvodem do vodojemu, z něho do rozvodné sítě ke spotřebitelům, mezi tím jsou přečerpávací systémy nebo samospád. Není to výrobní proces, zde se jen skladuje voda, nejsou výrobci vody ale distributoři, voda je státu. Uvedený vodojem nevyužívají a nikdy už využívat nebudou.

Ve smlouvě o dílo, na jejímž základě obviněný znalecký posudek vyhotovil, je zadání - stanovení hodnoty nájmu pozemků vodního zdroje pitné vody v [anonymizováno] dle dispozic, v příloze [číslo] je uvedeno výpis v obchodního rejstříku, výpis z katastru nemovitostí vč. katastrální mapy, ostatní podklady dle dohody, teprve při prostudování spisu obviněný předložil dodatek č. 1 se zadáním - jedná se o pozemek – výrobní plochu, kterou v plném rozsahu využívá [právnícká osoba] ke své podnikatelské činnosti. Teprve v dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo, na němž je jako datum jeho uzavření uveden den [datum], tedy den vyhotovení znaleckého posudku, uvedeno, že se jedná o pozemek – výrobní plochu, kterou v plném rozsahu využívá [právnícká osoba] ke své podnikatelské činnosti.

V obecně závazné vyhlášce [územní celek] [číslo] 2012 o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, o kterou se obviněný opíral, jsou uvedeny jednak sazby poplatku jednak definice veřejného prostranství. Z této definice je zřejmé, že vyhláška není použitelná na soukromé prostory. Z materiálů [územní celek] a z Územního plánu je zřejmé, že na uvedených pozemcích není možno provozovat výrobní činnosti. V těchto materiálech je rovněž uvedeno, že uvedený vodojem je stavba trvalá.

Z materiálů katastru nemovitostí je zřejmé, že uvedené pozemky jsou zastavěnou plochou a nádvořím, resp. ostatní plochou, nikoli výrobní plochou.

Ze znaleckého posudku qdq services vyžádaného policejním orgánem v průběhu trestního řízení vyplývá, že znalecký posudek obviněného vykazuje vady.

V posudku není uveden právní úkon, pro jehož potřeby je posudek zpracován, přestože se jedná o povinnou náležitost dle § 1 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., znalecký posudek není rozdělen na části nález a posudek, přestože se rovněž jedná o povinnou náležitost dle § 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb. Popis předmětných nemovitostí je v části H, bod 4 velmi stručný, pouze jedna věta. Z posudku tak nelze zjistit, jaké další skutečnosti byly při zpracování znaleckého posudku brány v úvahu, což je závažným pochybením, neboť je z této části patrné, že se znalec nezabýval skutečným využitím pozemků ani využitím z hlediska územního plánu. Vymezení pozemků, u kterých je stanovena hodnota nájmu, je provedeno pomocí odkazu na list vlastnictví v příloze posudku, což je velmi neobvyklé. Za předpokladu, že se jedná i o pozemek p. [číslo] není pravdou, že se na tomto pozemku nachází podzemní rezervován vody. Pozemek pod p. [číslo] je dle skutečného stavu situován mimo oplocený areál a je součástí plochy dopravní infrastruktury. Vlastní výpočet je obsahem bodu H.5, který tvoří jednu stranu posudku. Znalec zvolil jako první pro ocenění porovnávací metodu. Postup v posudku však neodpovídá žádným zásadám oceňování nemovitostí a nespňuje ani obecné nároky na znalecký posudek. Znalec uvádí celkem 8 intervalů, v nichž se údajně podle uvedených realitních kanceláří mají pohybovat nájemní za nebytové prostory a výrobní prostory – plochy. Uvedené kategorie, ačkoliv jsou uvedeny pouze obecně, za žádných okolností neodpovídají předmětu ocenění. Jedná se totiž o pronájem staveb a jejich částí, nikoli pozemků pod těmito stavbami. I za předpokladu, že by posuzované pozemky byly skutečně určeny k zastavění stavbou výrobního charakteru, uvedené nájemné by nemohlo být použito, neboť mezi pronájemem stavby (např. výrobní haly) a pozemku je zcela zásadní rozdíl z hlediska ceny dosahovaných na 1m². První kategorie tj., „nebytové prostory“ odpovídá uváděnou výši nájemnému přibližně pronájmu kanceláří, je však relativně nadhodnoceno. Druhá kategorie tj., „výrobní prostory – plochy“ odpovídá výši pronájmu za výrobní a skladovací objekty, reálně je dosažitelná spíše spodní hranice. Předmětné pozemky není možné za žádných okolností zařadit ani do jedné z výše uvedených kategorií a to ani za předpokladu, že by byly určeny k zastavění výrobními skladovacími či průmyslovými objekty. V bodě H [číslo] je nájemné stanoveno na základě vyhlášky [územní celek] [číslo] [rok]. [příjmení] bylo vůbec myslitelné uvedenou vyhlášku použít pro ocenění, je třeba splnění dvou podmínek, tedy posuzovaný pozemek klasifikovat jako veřejné prostranství a stavba na něm umístěná by musela mít dočasný charakter. V řešeném případě není splněna ani jedna z podmínek. Stavba vodojemu je stavbou trvalou a pozemek [parcelní číslo] není veřejně přístupný. Pro stanovení hodnoty nájmu jak soukromoprávního institutu nelze použít sazby poplatků za užívání veřejného prostranství jako veřejnoprávní platby již jen z důvodu jejich odlišné povahy. Znalecký posudek obviněného obsahuje závažné vady jak formální tak metodické, výsledná cena ve výši [číslo] Kč/1m²/rok je téměř stonásobkem obvyklé ceny ročního nájemného stanovené tímto znaleckým ústavem a to bez jakéhokoli bližšího zdůvodnění. Výsledná cena nájemného stanovená obviněným odpovídá na jeden metr čtvereční přibližně obvyklému nájemnému kancelářských prostor v městě [obec] a s určitou mírou zobecnění lze tvrdit, že přesahuje obvyklou cenu posuzovaných pozemků. Ustav na jednotlivé položené otázky odpověděl, že za předpokladu, že měly být oceněny pozemky vodního zdroje, takovým pozemkem uvedeným na [list vlastnictví] je pouze pozemek [parcelní číslo]. Pozemek [parcelní číslo] je dle skutečného

stavu i z hlediska zařazení územního plánu součástí plochy dopravní infrastruktury, nikoliv vodního zdroje, tudíž předmětem ocenění být neměl. Obviněný neměl dostatečné podklady pro vyhodnocení uvedených pozemků jako výrobních ploch. Takové zařazení je možno provést pouze na základě skutkového zjištění a územního plánu, který nebyl podkladem pro zpracování znaleckého posudku, přestože je

územní plán jedním z hlavních podkladů, který si měl znalec pro ocenění opatřit. Z územního plánu je přitom patrné, že stavby výrobního či obdobného komerčního charakteru není přípustné na pozemku zřizovat. Vodohospodářskou stavbu vodojemu, která je na pozemku [parcelní číslo] umístěna, není možno z hlediska zařazení nemovitosti pro potřeby ocenění považovat za stavbu výrobního charakteru (takovými stavbami jsou obecně výrobní haly, případ. sklady apod.) závažné pochybení z hlediska podkladů pro ocenění je absence výše zmíněného územního plánu, absence relevantní literatury a nepoužití metodiky, která se vztahuje k oceňování nemovitostí. Za odchýlení od běžných postupů lze také považovat skutečnost, že znalec neprovedl podrobné místní šetření předmětné stavby a neshromáždil podrobnější informace o jejím využívání. Tuto skutečnost dokládá též použitím fotografie objektu, který se nachází na jiném pozemku. [jméno] použité pro porovnání jsou nepodložené a neúměrně vysoké, především chybným výběrem nemovitostí určených ke srovnání (stavby oproti pozemkům) čímž je zatížena vadou srovnávací metoda jako celek. Pozemek využívaný k provozu vodárenského objektu také nelze považovat za výrobní plochu v běžném významu. Rozdílnost charakteru těchto ploch vedle důvodů uvedených v části 2.3 dle znaleckého ústavu vyplývá také z vyhlášky č. 501/2006 Sb., která důsledně rozlišuje mezi plochami technické infrastruktury (§10), kde jsou začleněny mj. vodojemy a plochy výroby a skladování (§11). Toto rozlišení respektuje také územní plán [územní celek], který závazným způsobem určuje účely, k nimž lze pozemky využít. Tyto skutečnosti jsou jednoduše zjištělné a při ocenění je nutné je zohlednit. Rovněž cenové rozpětí nájmu srovnávaných nemovitostí je nadsazené a zvyrazňuje neúměrnost stanoveného nájemného. Podklady, ze kterých obviněný vycházel, nejsou v posudku oproti běžné praxi uvedeny a činí tak tuto část posudku v zásadě nepřezkoumatelnou. Použití vyhlášky [územní celek] [číslo] [rok] ve znaleckém posudku má za následek neúměrné navýšení výsledné ceny nájemného. Výsledné roční nájemné pozemků p. [číslo] [parcelní číslo] bylo na základě provedených výpočtů stanoveno ve výši 46.717 Kč ročně. Ve znalecké praxi je běžné, že se obvyklé ceny shodného majetku ve znaleckých posudcích liší, především v důsledku použití odlišných metod a určité subjektivit v posuzování cenotvorných faktorů. V případě znaleckého posudku obviněného se však výsledek liší natolik, že se výše uvedeným vysvětlit nedá. Důvodem je použití nevhodných vstupních dat (výběr srovnávaných nemovitostí), nezohlednění všech relevantních skutečností (územní plán či chybné posouzení charakteru pozemků) a použití nevhodné metodiky (použití vyhlášky [územní celek]) ve znaleckém posudku. I v případě, že by se jednalo o výrobní plochy shodné velikosti, to je pozemky určené k zastavění nebo skutečně užívané pro účely výroby a skladování je v dané lokalitě přibližně 140 Kč/m²/rok celkem tedy by v takovém případě by nájemné činilo pouze 425.740 Kč ročně.

Ve spise se nachází jak znalecký posudek obviněného, tak znalecký posudek [právníká osoba] a.s. vyžádaný společností [právníká osoba], kde je nájem vyčíslen na 35.220 Kč za rok a je srovnatelný se znaleckým posudkem [anonymizována tři slova] vyžádaný v průběhu trestního řízení policejním orgánem. Jsou zde i výzvy právního zástupce společnosti [právníká osoba] k úhradě nájemného vyčísleného obviněným a odmítnutí oslovených nájemné, resp. ručitelství závazek uhradit z důvodu, že takové nároky neuznávají. Jsou zde i znalecké posudky porízené ještě předtím, než se společnost [právníká osoba] stala vlastníkem uvedených pozemků.

Po právní stránce je jednání obviněného kvalifikováno jako pokus zvláště závažného zločinu krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku podle § 21 odst. 1 k § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku, když při zpracování znaleckého posudku, kterým

oceňoval nájem pozemků, záměrně použil Obecně závaznou vyhlášku, která se na daný případ nevztahovala a použil takovou metodiku a výpočty, což mu umožnilo vypočíst nájem ve výši, která téměř stonásobně převyšovala faktickou výši nájmu, přitom věděl, že tento nepravdivý a hrubě zkreslený znalecký posudek bude podkladem pro další podnikatelskou činnost objednatele znaleckého posudku, k čemuž rovněž došlo a znalecký posudek sloužil objednateli pro výzvy poškozeného k úhradě nájemného v této přemrštěné výši. Obviněný musel být přinejmenším srozuměn ve smyslu ust. § 15 odst. 1 písm. b) trestního zákoníku, že tyto důsledky jeho znalecký posudek bude mít, neboť ve znaleckém posudku výslovně v bodě,, C“ posudku uvedl, že v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem znaleckého posudku a v bodě,, G“ posudku uvedl, že účelem ocenění je stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, které jsou využívány pro podnikatelskou činnost, jejichž vlastníkem je [právnícká osoba], s.r.o. a tuto podnikatelskou činnost uskutečňuje [právnícká osoba] a kanalizace [právnícká osoba] Tedy věděl, že posudek se týká vztahu mezi firmami [právnícká osoba] a [právnícká osoba] Odpovídající nájemné činilo toliko 46.093 Kč ročně a za období, za které byl nárok uplatněn by činilo nájemné toliko 350.377,50 Kč, takže pokud by společnost [právnícká osoba] nároky společnosti [právnícká osoba] akceptovala, vznikla by jí škoda ve výši 23.711.535 Kč, přičemž společnost [právnícká osoba] tyto nároky opírá právě o znalecký posudek obviněného. Tuto škodu nutno v daném případě hodnotit jako značnou škodu, za kterou se podle § 138 odst. 1 trestního zákoníku považuje škoda ve výši nejméně 500.000 Kč.

Na obviněného nebyly v místě bydliště zjištěny negativní poznatky, v opisu RT nemá záznam.

Podání obžaloby na obviněného je plně odůvodněno.

JUDr. [příjmení] [příjmení] v.r.

státní zástupce