



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Bruntále rozhodl v hlavním líčení konaném dne [datum] v senátě složeném předsedkyní senátu JUDr. Vladimíry Kikerlové a přísedících Ing. Jiřího Jandy a Ing. Jaroslava Madera

**takto:**

Obžalovaný

[anonymizováno] [celé jméno obžalovaného], [titul za jménem],  
[datum narození] v [obec], OSVČ, bytem [adresa obžalovaného], okres [okres],  
**je vinen,**

**že**

poté, co dne [datum] uzavřel, jako jednatel společnosti [právníká osoba] [obec] a soudní znalec z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady podniků, za tuto společnost, se společností [právníká osoba], zastoupenou [anonymizováno] [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 [právníká 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 07.06.2003 pod [číslo jednací] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pro společnost [právníká 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 [právníká 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 [anonymizováno] [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 ustanovení § 10, kdežto v ustanovení § 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 [územní celek], 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 s 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 určené 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 [územní celek] [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 [částka] na m<sup>2</sup> a rok, tedy celkem ve výši [částka] za rok, pokud by však ve znaleckém posudku vyčíslil nájemné odpovídající skutečnosti, činil by roční nájem [částka] u pozemku parcelního čísla [číslo] a [částka] u pozemku parcelního čísla [číslo], celkem [částka] 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 [částka] za m<sup>2</sup> a rok společnost [právnícká osoba] uplatnila dne [datum] nárok na nájemném za uvedené pozemky po společnosti [právnícká osoba] za období od [datum] do [datum] celkem ve výši [částka] a následně dne [datum] vyzvala [územní celek] [obec] ke splnění ručitého závazku ve stejné výši, tyto nároky však byly jak ze strany společností [právnícká osoba], tak ze strany [územní celek] [obec] následně písemně odmítnuty, přitom za období, za které byl nárok uplatněn činilo skutečnosti odpovídající nájemné toliko [částka], takže v případě, že by společnost [právnícká osoba] nároky společnosti [právnícká osoba] akceptovala, vznikla by jí škoda ve výši [částka],

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

### a zato se odsuzuje

podle § 346 odst. 3 trestního zákoníku k trestu odnětí svobody v trvání 3 (tří) roků.

Podle § 81 odst. 1 trestního zákoníku a § 82 odst. 1 trestního zákoníku se výkon uloženého trestu podmíněně odkládá na zkušební dobu v trvání 5 (pěti) roků.

Podle § 73 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku se ukládá trest zákazu činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce soudního znalce pro obor ekonomika, odvětví ekonomika, ceny a odhady podniků na dobu 5 (pěti) roků.

Podle § 228 odst. 1 trestního řádu je obžalovaný povinen uhradit poškozené společnosti [právníká osoba], třída [ulice a číslo], [obec], [IČO], náhradu škody ve výši 26.000 Kč.

### Odůvodnění:

Po provedeném hlavním líčení, slyšením svědků [příjmení] [jméno] [příjmení], Ing. [jméno] [příjmení], zhodnocení svědecké výpovědi Ing. [jméno] [příjmení], konstatováním písemných materiálů, zejména však čtením revizního znaleckého posudku Znaleckého ústavu [právníká osoba] zapsaných v oddíle 1 seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech a pro obor stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá soud zjistil následující skutečnosti. Obžalovaný [příjmení] [celé jméno obžalovaného], [titul za jménem] je veden u Krajského soudu v Ostravě jako znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků. Obžalovaný [celé jméno obžalovaného] rovněž působil v době od [datum] do [datum] rovněž jako jednatel společnosti [právníká osoba] [obec], přičemž jako jednatel jednal za společnost v plném rozsahu samostatně, od [datum] obžalovaný [celé jméno obžalovaného] působil v této společnosti rovněž jako společník, k novému zápisu obžalovaného jako společníka v této obchodní společnosti došlo [datum]. V době, kdy obžalovaný [celé jméno obžalovaného] však vystupoval ještě jako jednatel společnosti [právníká osoba] uzavřel za tuto společnost se společností [právníká osoba], zastoupenou [anonymizováno] [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 [právníká 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 07.06.2003 pod [číslo jednací] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady podniků, pro společnost [právníká 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 [právníká 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 [právníká osoba], s.r.o. a tuto podnikatelskou činnost uskutečňuje [právníká osoba] a [anonymizováno] [právníká osoba] a stanovil v posudku nájmné týkající se pozemků parcelního čísla [číslo] o výměře [výměra] a [číslo] o výměře [výměra] z majetku společnosti [právníká osoba] v [anonymizováno], na [anonymizována dvě slova] užívaných společností [právníká 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 ustanovení § 10, kdežto v ustanovení § 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

[územní celek], vydaného v souladu s touto vyhláškou, podle kterého na pozemku parcelního čísla [číslo] nelze umísťovat 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 s 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 určené 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 [územní celek] [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 [částka] na m<sup>2</sup> a rok, tedy celkem ve výši [částka] za rok, pokud by však ve znaleckém posudku vyčíslil nájemné odpovídající skutečnosti, činil by roční nájem [částka] u pozemku parcelního čísla [číslo] a [částka] u pozemku parcelního čísla [číslo], celkem [částka] 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 [částka] za m<sup>2</sup> a rok společnost [právnícká osoba] uplatnila dne [datum] nárok na nájemném za uvedené pozemky po společnosti [právnícká osoba] za období od [datum] do [datum] celkem ve výši [částka] 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 [částka], takže v případě, že by společnost [právnícká osoba] nároky společnosti [právnícká osoba] akceptovala, vznikla by jí škoda ve výši [částka].

Obžalovaný [celé jméno obžalovaného] se k trestné činnosti nedoznal. Nejdříve se vyjádřil k otázce zpracovatele znaleckého posudku pro společnost [právnícká osoba], kdy uvedl, že ona sám vystupuje jednak jako znalec, kdy byl jmenován krajským soudem a jednak je stoprocentním vlastníkem a jednatelem [právnícká osoba] s.r.o., tudíž má stejné oprávnění k oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podniky. Pokud tedy mají oba subjekty, jak [celé jméno obžalovaného], tak [anonymizována dvě slova] stejná oprávnění vykonávat znaleckou činnost ve všech těchto oblastech, takže má za to, že i když smlouvu uzavřel na [právnícká osoba], mohl zpracovávat znalecký posudek jako soudní znalec, neboť dle jeho vlastního vyjádření má tato skutečnost větší váhu, neboť znalecký posudek je opatřen kulatým razítkem. Obžalovaný uvedl, že se [právnícká osoba] uzavřel smlouvu o dílo, kdy je jasně konkretizováno, že se jedná o pozemky vodního zdroje pitné vody, tuto skutečnost konkretizoval v dodatku ke znaleckému posudku, že se skutečně jedná o výrobní plochu. K dotazu, proč byl dodatek vyhotoven v den odevzdání samotného posudku, obžalovaný uvedl, že toto bylo již dohodnuto předem, neboť znalecký posudek [číslo] jednoznačně řečen u stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, účel posudku je stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, avšak zadavatelská společnost chtěla ještě více upřesnit, že se jedná o výrobní plochy, proto vyhotovil dodatek. K námitce, že nerespektoval vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,

obžalovaný setrval na svém závěru, že tato vyhláška je pro stanovení územního plánu, ne pro oceňování a navíc, že plochy smíšené, výrobní, tedy se zahrnují plochy technické infrastruktury, mezi ně samozřejmě patří i vodojemy. Obžalovaný se nevyjádřil, proč takto ocenil i pozemek parc. [číslo] který je příkopou mezi přístupovou cestou a oplocením areálu vodárenského objektu. Obžalovaný připustil, že v době vypracování znaleckého posudku neměl k dispozici územní plán [územní celek]. K námitce, proč použil ve svém znaleckém posudku fotografii objektu, který se nachází na jiném pozemku a nesouvisí s pozemky, které oceňoval, obžalovaný uvedl, že použil fotografii vodojemu, které spolu naprosto souvisí, neboť jsou vedle sebe, jeden je funkční, druhý nefunkční, takže jenom vyfotil a ukázal na tu skutečnost, že jeden vodovod je funkční a vedle stojí druhý vodovod, který je nefunkční, ale mají stejné určení, stejnou funkční schopnost. Pokud jde o vytýkanou porovnávací metodu, kterou použil, má za to, že jsou desítky modifikací těchto metod, ale sám se snažil, aby metoda byla co nejprůkaznější, aby si mohl kdokoliv ověřit. Proto si vybral metodu porovnávací, a proto vzal vyhlášku [územní celek], kde byla průkazná cena za m<sup>2</sup> výrobní plochy a takto stanovil cenu. Pokud je mu kladeno za vinu, že použil obecně závaznou vyhlášku [územní celek], která je aplikována na užívání veřejného prostranství, obžalovaný setrval na té skutečnosti, že na pozemek je bezproblémový přístup, kdokoliv se tam může projít, kdykoliv tam může zajít, brána je otevřená. V závislosti na této skutečnosti zašel do [územní celek] do realitní kanceláře, kde zjistil cenu pronájmu výrobních ploch za měsíc, k čemuž má i podklady. Pokud jde o revizní posudek společnosti [anonymizována dvě slova] a [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. tak má za to, že se jedná o subjektivní postoje a vyhodnocení. Sám se domnívá, že neporušil žádný předpis, zejména své svědomí a postupoval v souladu se slibem a etickým kodexem.

Trestná činnost obžalovaného byla prokázána výpověďmi svědků, ale zejména revizním znaleckým posudkem, [právnícká osoba] a znaleckým posudkem [číslo] znaleckého ústavu v oboru ekonomika [anonymizována dvě slova] trestní věci obžalovaného mimo výpovědi svědka [příjmení] [příjmení] nebyl proveden jediný důkaz, který by svědčil ve prospěch obžalovaného.

Z výpovědi svědka [příjmení] [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že ve společnosti [právnícká osoba] pracuje jako ředitel od roku [rok]. Svědek poukázal, že ve veřejné dražbě pozemek, na kterém hospodařilo [anonymizováno] a [anonymizováno] [obec] získala [právnícká osoba], poté došlo k té společnosti, že [právnícká osoba] tvrdila, že přes rozhodčí doložku pronajala pozemek panu [příjmení] za cenu [částka] za 1 m<sup>2</sup> a rok, a protože [anonymizováno] a [anonymizováno] měly bránit ve využívání pozemku panu [příjmení], tak tento od smlouvy odstoupil a pozemky údajně vrátil [právnícká osoba]. Na základě této skutečnosti [právnícká osoba] vyčíslila škodu, která jí měla vzniknout, poukazovali na to, že s panem [příjmení] měli smlouvu uzavřenou na 30 let, za nájem [částka] za m<sup>2</sup> a rok, a proto [právnícká osoba] a kanalizace vyčíslili částku [částka], tedy jako škodu, která jim vznikla právě na těch 30 let. Poté došlo k tomu, že rozhodčí tuto škodu v plné výši uznal a počaly běžet soudní jednání, neboť [právnícká osoba] a kanalizace se tomuto postupu bránila. Celé jednání skončilo tím, že osoby kolem [právnícká osoba] byly odsouzeny pro zvlášť závažný zločin pokusu o podvod. Touto činností však [právnícká osoba] neustala, neboť v prosinci roku 2012 přišel dopis od právního zástupce [právnícká osoba], kdy na základě znaleckého posudku vypracovaného obžalovaným byla vyčíslena obvyklá cena nájemného na částku [částka] za m<sup>2</sup> a společnost žádala neoprávněný prospěch za uplynulých 7,5 roku, což činila částka [částka]. Vzhledem k tomu, že neměli důvěru ke znaleckému posudku, nechala si společnost od [právnícká osoba] vypracovat vlastní znalecký posudek, který byl diametrálně rozdílný od znaleckého posudku vypracovaného obžalovaným, neboť hodnota nájemného vypočtená obžalovaným byla 100 krát vyšší. Poté bylo podáno trestní oznámení. Svědek uvedl, že [právnícká osoba] pozemek žádným způsobem nevyužívala, neboť od začátku tvrdí a netají se tím, že pozemek si pořídili pouze ze spekulativních důvodů a ani nemají zájem jej využívat. Pokud jde o využití území oceňovaného územním plánem je možné je použít k určitým činnostem, které jsou právě tímto územním plánem povoleny, ale jde o činnosti, které by nemohly způsobit znečištění vody, přičemž její využití je prakticky nerealizované, neboť by muselo dojít k nákladným stavebním úpravám jak vodojemu,

tak jeho stavebního oddělení od zbytku tak, aby nemohlo dojít ke kontaminaci vody. Navíc na pozemku neexistují ani žádné inženýrské sítě.

Svědék [příjmení] [jméno] [příjmení] uvedl, že ve [právnícká osoba] a [anonymizováno] pracuje ve funkci předsedy představenstva. Pokud jde o samotný pozemek, který je předmětem trestní věci projednávané u soudu, uvedl, že pozemek, na kterém stojí vodojem je nevyužitý, ani vodojem není používán. Sám uvedl, že bylo jednáno se [právnícká osoba] o výši nájmu za pozemek, na kterém tento vodojem stojí. Společnost navrhovala odkoupení pozemku v začátku [částka]. Vzhledem k tomu, že bylo známo, že cena pozemku dle znaleckého posudku činí [částka], nechtěli na tuto skutečnost přistoupit. Poté bylo další jednání, kdy [právnícká osoba] předložila znalecký posudek, vypracovaný obžalovaným, kdy na základě tohoto znaleckého posudku společnost žádala [částka] za m<sup>2</sup> za rok. Vzhledem k tomu, že [právnícká osoba] a kanalizace nesouhlasila s tak vysokou cenou, nechala provést ocenění [právnícká osoba] [obec], přičemž závěry znaleckého posudku jsou rozdílné, neboť nájem se pohybuje řádově 100 krát níže, než posudek obžalovaného. Svědek také uvedl, že obžalovaný v rámci vypracování znaleckého posudku s ním, jako jednatelem společnosti nikdy nejednal, nevyrozuměl ani o tom, že se půjde na pozemek podívat přes pozemek, který vlastní [právnícká osoba] a kanalizace [obec].

Ve věci byl slyšen jako svědek [příjmení] [jméno] [příjmení], který uvedl, že v městě [anonymizováno] [právnícká osoba] získala v dobrovolné dražbě dva pozemky. První, který není obsazen stavbou, tak přes tento se chodí na druhý pozemek, kde je postavena stavba vodního díla [právnícká osoba] a kanalizace. Po získání pozemku se snažili s podnikem [anonymizováno] a [anonymizováno] dohodnout úplatu za užívání pozemku, neboť [anonymizováno] a [anonymizováno] užívaly pozemek bez právního důvodu. Nicméně společnost odmítala cokoli plat. Poukázal na to, že společnost zaujala pozici pasivní rezistence, kdy nic nenabídla, s ničím nesouhlasila, ani s nabídkou na odprodej tohoto pozemku. Společnost proto přistoupila k tomu, že v seznamu soudních znalců vybrala jednoho ze soudních znalců, a to obžalovaného [příjmení] [celé jméno obžalovaného]. Svědek uvedl, že jednal přímo s [anonymizováno] [celé jméno obžalovaného] prostřednictvím telefonu, poté se i setkali v [obec] v kanceláři obžalovaného. Sám donesl materiály k pozemkům. Svědek poukázal i na to, že obžalovaný ohodnocoval i další pozemky v [obec] obdobného charakteru, nicméně si nevzpomněl, zda se jednalo o dřívější posudky, nebo pozdější posudky, než je znalecký posudek, který je předmětem tohoto trestního řízení. Svědek také uvedl, že obžalovaného odvezl na místa jak do [obec], tak i do [obec]. Před příjezdem do [obec] volal na [právnícká osoba] a kanalizace s tím, že bude vypracován znalecký posudek a že potřebují vstoupit na pozemek. Při příjezdu na místo zjistil, že pozemek, na kterém se nachází vodní zdroj a má být chráněn je otevřen. Poté svědek poukázal na to, že obžalovaného neviděl a neznal do doby, než jako společnost u něj objednal tuto zakázku.

Výpověď tohoto svědka soud hodnotil z hlediska určité poslušnosti jednotlivých úkonů, přičemž je nutno poukázat na část výpovědi svědka, kdy hovoří o tom, že před vypracováním znaleckého posudku, týkající se objektu v [anonymizováno] neznal obžalovaného [celé jméno obžalovaného]. Společnost tedy přistoupila k tomu, že vybrali ze seznamu soudních znalců právě tuto osobu. Poté uvádí, že pana znalce odvezl na místa do [obec] i do [obec], neboť prováděl oceňování více úpraven vody. V této souvislosti je nutno poukázat, že smlouva o dílo, uzavřená mezi Ing. [jméno] [příjmení] za [právnícká osoba] a [celé jméno obžalovaného] za [anonymizována dvě slova] byla uzavřena [datum] a znalecký posudek [číslo] [rok] byl vypracován v průběhu takřka 14 dnů, tedy [datum]. Ze spisových materiálů na č.l. 211 vyplynulo, že obžalovaný [celé jméno obžalovaného] vypracovával znalecký posudek pro [právnícká osoba], jehož předmětem bylo stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch v k.ú. [obec] ocenění provedeno ke dni [datum] a znalecký posudek vypracován do 6-ti dnů, tedy [datum]. V tomto znaleckém posudku je uvedeno, že jedním ze zdrojů informací byly informace čerpané z podkladových materiálů předaných zástupci oceňované společnosti. V daném případě je tedy nepochybné, že svědek [příjmení] [příjmení] jednal s osobou obžalovaného ještě před zadáním a vypracováním znaleckého posudku. Tato skutečnost nemá vliv na samotnou

právní kvalifikaci skutku, avšak zpochybňuje hodnověrnost výpovědi svědka [příjmení] [jméno] [příjmení], nicméně i výpověď samotného obžalovaného, neboť obě osoby se museli před vypracováním znaleckého posudku znát. Svědek dále uváděl, že shlédl posuzovaný objekt společně s obžalovaným a tento vyhotovoval několik snímků, neví, o jaké objekty se jednalo. Ze znaleckého posudku obžalovaného vyplynulo, že ocenění bylo provedeno ke dni [datum] a pokud jde o pořízený snímek, byť černobílý, který se vztahuje k úplně jinému objektu, zaznamenává zbytky sněhu. V daném případě lze pochybovat o čase vyhotovení tohoto snímku i výpovědi té části svědka [příjmení] [příjmení], kdy uváděl, že společně s obžalovaným se na místo dostavil. Navíc v té době, pokud měli jet podívat se na objekty v [obec] a v [anonymizováno] společně byl již znalecký posudek pro oblast [obec] pod [anonymizováno] již dávno vyhotoven. Navíc žádný ze zástupců [právníká osoba] a kanalizace nepotvrdil, že by o znaleckém posudku a ohledání byli vůbec vyrozuměni.

Trestná činnost obžalovaného je však nepochybně prokázána písemnými materiály ve spise, na nichž navazuje jednak znalecký posudek [právníká osoba], a.s. a následně i revizní znalecký posudek společnosti [anonymizována dvě slova]. Pokud jde o písemné materiály, soud vycházel jednak ze smlouvy o dílo, uzavřené mezi smluvními stranami, a to na jedné straně [právníká osoba], zastoupené jednatelem [právníká osoba]. [celé jméno obžalovaného], [titul za jménem] a společností [právníká osoba], zastoupené jednatelem [právníká osoba]. [jméno] [příjmení] ze dne [datum]. Na základě této smlouvy o dílo bylo obžalovanému uloženo stanovit hodnotu nájmu pozemku vodního zdroje pitné vody v [anonymizováno] dle dispozic. V příloze [číslo] je uveden výpis z obchodního rejstříku, výpis z katastru nemovitostí, včetně katastrální mapy a ostatní podklady dle dohody. I když obžalovaný měl k dispozici předmětné doklady teprve při seznámení se spisem v rámci ukončení vyšetřování, tedy dne [datum] předložil dodatek [číslo] datovaný dnem [datum], z něhož vyplynulo, že předmět smlouvy se doplňuje, jedná se o pozemek – výrobní plochu, kterou v plném rozsahu využívá [anonymizováno] a [anonymizováno] [právníká osoba] ke své podnikatelské činnosti. Obžalovaný [celé jméno obžalovaného] přiměřeným způsobem neodůvodnil, proč v den vypracování znaleckého posudku, tedy [datum] vypracovává k tomuto znaleckému posudku dodatek [číslo] přičemž obžalovaný hodnověrným způsobem nevysvětlil, proč smlouva o dílo zněla na zadání stanovit hodnotu nájmu pozemku vodního zdroje pitné vody, přičemž dodatek se týká pozemku výrobní plochy.

Důležitým důkazem, z něhož soud vycházel v rámci hodnocení trestné činnosti obžalovaného [celé jméno obžalovaného] se stala závazná vyhláška [územní celek] [číslo] [rok] o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, o jejíž znění se obžalovaný ve svém znaleckém posudku opíral, přičemž předmětem této vyhlášky je stanovení místního poplatku za užívání veřejného prostranství, přičemž pozemek [adresa] o výměře [výměra] je v katastru nemovitostí evidován druhem – zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek [číslo] o výměře [výměra] je v katastru nemovitostí evidován druhem – ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle znaleckého posudku stavba vodojemu je stavbou trvalou a pozemek [adresa] není veřejně přístupný, v daném případě je zřejmé, že obecně závazná vyhláška není použitelná na soukromé prostory a na pozemcích oceňovaných obžalovaným není možné provozovat výrobní činnost. Jak již bylo uvedeno výše, soud také vycházel z materiálů katastru nemovitostí, z něhož je zřejmé, že pozemek [adresa] o výměře [výměra] je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek [číslo] o výměře [výměra] je evidován jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Z písemného materiálu, a to znaleckého posudku [číslo] vypracované [právníká osoba], a.s. znaleckého ústavu v oboru ekonomika, který na základě žádosti [anonymizováno] a [anonymizováno] [právníká osoba] vypracovala znalecký posudek ve věci určení úplaty za užívání parcely [číslo] zastavěné plochy a nádvoří o výměře [výměra] pozemkové parcely [číslo] ostatní plocha, jiná plocha o výměře [výměra], bylo zjištěno, že pro výpočet hodnoty pozemků zohlednily porovnávací metodou, zejména tu skutečnost, že pozemky se nacházejí na okraji okresního města a jejich využitelnost je výrazně ovlivněna územním plánem. Obecně bylo konstatováno, že pozemky mají význam pouze

pro provozovatele hospodářských služeb [územní celek], jiné komerční využití není přípustné. V případě, že by došlo k odstranění stavby nepoužívané vodárny, lze očekávat, že by pozemky byly přeměněny v zeleň, případně v zemědělskou půdu. Důvodem je zejména blízkost poutního místa a významné lipové aleje spojující [anonymizována dvě slova] a [obec]. Hodnota pozemků stanovená porovnávací metodou činí [částka]. Výše nájemného je stanovena z hodnoty předmětných pozemků za pomoci procentuální sazby nájemného. Tato sazba je závislá na charakteru pozemku a jeho funkční využitelnosti, pohybuje se v úrovni 1- 5 % u nezastavěných pozemků a 5- 10 % u zastavěných pozemků. Pro potřeby stanovení nájemného byla pozemková parcela [číslo] rozdělena na zastavěnou a nezastavěnou část a za zastavěnou část byla volena výše 10 %. Sazba nájemného za nezastavěnou část pozemkové parcely [číslo] byla volena ve výši 5 %, a to z toho důvodu, že propojení pozemku se stavbou, kde výrazná plocha této nezastavěné části slouží jako zásypy stavby vodojemu, zbylá část je pak příslušenstvím s přístupem do objektu. Sazba nájemného za pozemkovou parcelu [číslo] byla volena ve výši 2 % z hodnoty pozemku, neboť se jedná o pozemek mimo oplocený areál, jehož převážnou část lze charakterizovat jako zeleň podél komunikace, přičemž pouze část pozemku slouží jako přístup do areálu vodárny. Celková výše nájemného za využívání předmětných pozemků dle tohoto znaleckého posudku činila [částka].

Pro doplnění byl do spisu založen i znalecký posudek č. [tel. číslo], který soud hodnotil v rámci písemných materiálů pouze jako písemný materiál, kdy tento znalecký posudek vypracoval [datum] znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí [anonymizováno] [jméno] [příjmení], kdy účelem tohoto znaleckého posudku bylo zjištění ceny pozemků, a to parcely [číslo] charakterizovaný jako jiná plocha, kdy tuto plochu pozemku ohodnotil na částku [částka] a parcelu [číslo] charakterizoval jako stavební pozemek, přičemž jeho hodnotu stanovil na částku [částka]. V rámci listinných písemných materiálů soud zkonstatoval vyjádření [právnícká osoba] ke znaleckému posudku [číslo] [rok], který vypracoval právě obžalovaný [celé jméno obžalovaného], kdy toto vyjádření bylo do spisu založeno na základě žádosti obžalovaného a jeho obhájkyňe. Z vyjádření [právnícká osoba] mimo jiné vyplynulo, že i když srovnávací metodu na základě tržních dat pro stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, kdy obžalovaný použil pro zjištění obvyklého nájemného dva zdroje, a to jednak srovnatelné nájemné nebytových prostor a jednak srovnání nájemné stanovené obecně závaznou vyhláškou [územní celek] za pronájem pozemků, kdy vyhodnocením u zdrojů došel ke dvěma odlišným částkám, které upravil a stanovil na částku [částka] za m<sup>2</sup>, považuje znalec [právnícká osoba] za věcně správný, avšak stanovenou hodnotu nájemného a částečně použité metody za správné nepovažuje. Stanovené obvyklé nájemné výrobních ploch, mimo zastavěné území města s průměrnou dostupností a infrastrukturou ve výši [částka] za m<sup>2</sup> nepovažuje [ulice] znalecká za přiměřené. V závěru tohoto vyjádření je uvedeno, že s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti nepovažuje [ulice] znalecká zpracování znaleckého úkolu na stanovení obvyklého nájemného výrobních prostor za věcně správné.

Veškeré písemné materiály i výsledky svědků byly shrnuty v revizním znaleckém posudku [právnícká osoba] [obec], z něhož vyplynuly následující vady ve znaleckém posudku obžalovaného [celé jméno obžalovaného]. Ve znaleckém posudku obžalovaného není uveden právní úkon, pro jehož potřeby je posudek zpracován přesto, že se jedná o povinnou náležitost dle § 1 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb. Znalecký posudek není rozdělen na část nález a posudek, přestože rovněž se jedná o povinnou náležitost dle § 13 odst. 2 vyhl. 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 vypracování znaleckého posudku brány v úvahu, což je dle vyjádření závažným pochybením, neboť je z této části patrné, že se obžalovaný jako znalec nezabýval skutečným využitím pozemků, ani využitím z hlediska územního plánu. Vymezení pozemků, u kterých stanovil hodnotu nájmu, je provedeno pomocí odkazu na list vlastnictví v příloze posudku, což je velmi neobvyklé. Za předpokladu, že se jedná i o pozemek [adresa], potom závěry obžalovaného odporují skutečnosti, neboť není pravdou, že se na tomto pozemku nachází podzemní rezervoár vody. [adresa] je dle skutečného stavu situován mimo oplocený areál a je součástí plochy dopravní infrastruktury.



Vlastní výpočet je obsahem v bodu H.5, který tvoří jednu stranu znaleckého posudku. Obžalovaný zvolil jako první pro ocenění porovnávací metodu, přičemž postup v posudku však neodpovídal žádným zásadám pro oceňování nemovitostí a nesplnil ani obecné nároky na znalecký posudek. Obžalovaný uvádí celkem 8 intervalů, v nichž se údajně podle uvedených realitních kanceláří mají pohybovat nájemní za nebytové prostory a výrobní prostory – plochy, avšak uvedené kategorie, ačkoliv jsou uvedeny pouze obecně, za žádných okolností neodpovídají předmětu ocenění. Jedná se o pronájmy staveb a jejich částí, nikoliv pozemků pod těmito stavbami. I za předpokladu, že by posuzované pozemky byly skutečně určeny k zastavění stavbou výrobního charakteru, potom by zvolené nájemné obžalovaným nemohlo být použito, neboť mezi pronájmem stavby a pozemkem je zcela zásadní rozdíl z hlediska ceny dosahovaných na 1 m<sup>2</sup>. První kategorie, tj. nebytové prostory, odpovídá uváděnou výši nájemného přibližně, pronájmu kanceláří je však relativně nadhodnoceno, druhá kategorie, tj. výrobní prostory – plochy, odpovídají 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] obžalovaný stanoví nájemné na základě vyhlášky [územní celek] [číslo] [rok], což je nerealizovatelné, neboť vyhláška by mohla být použitelná pro ocenění, kdy je nutno splnit dvě podmínky. Jednak posuzovaný pozemek by musel být klasifikován jako veřejné prostranství a stavba na něm umístěná by musela mít dočasný charakter. V daném případě není splněna ani jedna podmínka, neboť stavba vodojemu je stavbou trvalou a pozemek [číslo] není veřejně přístupný. Pro stanovení hodnoty nájmu, jak soukromoprávního institutu nelze použít sazby poplatků za užívání veřejného prostranství, jako veřejnoprávní platby, a to z důvodu jejich odlišné povahy. Znalecký posudek vypracovaný obžalovaným dosahuje závažné vady jak formální, tak metodické, kdy dle vyjádření zaznamenané v revizním znaleckém posudku je výsledná cena [částka] Kč/m<sup>2</sup>/rok stonásobkem obvyklé ceny ročního nájemného stanovené právě znaleckým ústavem, kdy znalec tuto cenu určil bez bližšího zdůvodnění. Cena nájemného tak, jak ji obžalovaný uvedl ve svém znaleckém posudku na 1 m<sup>2</sup>, odpovídá nájemnému kancelářských prostor v Městě [obec]. Zpracovatelé revizního znaleckého posudku po ohledání na místě samém vycházejí z údajů ze spisu Krajského ředitelství police Moravskoslezského kraje, z podkladů zjištěné samotným znaleckým ústavem, na základě místního šetření ze [datum] a [datum] učinil tyto závěry ke znaleckému posudku vypracovaného obžalovaným. Po formální stránce znalecký posudek [číslo] [rok] vykazuje vady, neboť na titulní straně je účel posudku uveden – stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch, přesto ve smlouvě o dílo ze dne [datum] je předmět posudku specifikován jako „stanovení hodnoty nájmu pozemku a vodního zdroje pitné vody“, mimo to je jak ve smlouvě o dílo, tak ve znaleckém posudku předmět ocenění stanoven jako „hodnota“, přestože druhů cen a hodnot je značné množství bez konkrétního vymezení. Není tedy zřejmé, co je výsledkem výpočtu. Znalecký ústav se domnívá, že se má jednat o obvyklou cenu, respektive tržní hodnotu nájemného. Smlouva o dílo, jak již bylo uvedeno výše i dle tvrzení znaleckého ústavu je uzavřena mezi stranami [právnícká osoba] a [právnícká osoba], zhotovitel znaleckého posudku je však [anonymizováno] [celé jméno obžalovaného], [titul za jménem], tedy osoba fyzická nepochybně odlišná od smluvních stran. Ve znaleckém posudku obžalovaného není uveden právní úkon, pro jehož potřeby je posudek zpracován. Přesto, že se jedná o povinnou náležitost (§ 1 odst. 1 zákona č. 36/1997 Sb.) znalecký posudek není rozdělen na část nález a posudek, i když se jedná o povinnou náležitost. Jak již bylo uvedeno výše, popis předmětných nemovitostí obžalovaný v části H bod 4 svého znaleckého posudku provedl velmi stručně, pouze jedna věta a nelze proto zjistit, jaké další skutečnosti byly při zpracování posudku brány v úvahu. Dle názoru znaleckého ústavu lze tuto skutečnost považovat za závažné pochybení, neboť je z této části patrné, že se znalec nezabýval skutečným využitím pozemku ani využitím z hlediska územního plánu. Pokud jde o zvolenou metodiku a postup, znalecký ústav poukazuje na to, že obžalovaný zvolil porovnávací metodu, která se běžně používá, avšak postup v posudku neodpovídá, žádným zásahem oceňování nemovitosti a nesplnění obecné nároky na znalecký posudek, například přezkoumatelnost. V revizním znaleckém posudku

se ústav rovněž vyjádřil ke znaleckému posudku Znaleckého ústavu [právnícká osoba], kde bylo poukázáno na to, že znalecký posudek nevykazuje chyby po formální stránce, přestože není rozdělen na část nález a posudek tak, jak je stanoveno zákonem o znalcích a tlumočnících. Předmět i účel ocenění je jasně vymezen a obecná metodika se týká oceňování nemovitostí. Stanovená hodnota odpovídá definici tržní hodnoty. Pokud jde o zvolenou metodiku a postup, pak znalecký ústav provedl poměrně podrobní popis pozemku, který je shodný se zjištěním znaleckého ústavu, je rovněž poukázáno na skutečnost, že vodojem je k datu ocenění nevyužíván. Pro stanovení nájemného je použita jedna metoda, a to odvození nájemného z ceny pozemků (tj. simulované nájemné). Jedná se o běžně používanou metodu. V bodu [číslo] je podrobně popsán postup stanovení ceny pozemku pro účely odvození nájemného, avšak v důsledku nesprávného zařazení pozemku z hlediska územního plánu je chybně uvedeno tvrzení, že oba pozemky jsou určeny k zastavění. Znalecký ústav souhlasil s popisem pozemků s tím, že oba pozemky jsou omezeny z hlediska využitelnosti. Pokud jde o zvolenou výši procentuální sazby nájemného tak, jak ji stanovil [anonymizována dvě slova], postrádá sofistikovanější zdůvodnění, avšak se pohybuje ve výši, která je obecně přístupná. Svě závěry revizní znalecký posudek zhodnotil tak, že znalecký posudek [anonymizována dvě slova] je zpracován přehledně, přezkoumatelně a neobsahuje závažnější formální ani metodické vady. Výjimkou je nesprávné posouzení charakteru pozemku [číslo] což však nemá na výsledek ocenění zásadní vliv. Výše tržní nájemné je stanoveno ve výši [číslo] Kč/rok, tj. [anonymizováno] Kč/m<sup>2</sup>/rok, což odpovídá obvyklé ceně v daném místě a čase.

Při hodnocení písemných materiálů soud vycházel také z výpisu z katastru nemovitostí, přičemž jak již bylo uvedeno výše, s tímto písemným materiálem pracoval i obžalovaný, Znalecký ústav [anonymizována dvě slova], ale také revizní znalecký posudek. Jako důkazní materiál soud konstatoval i obecně závaznou vyhlášku Města Bruntálu [číslo] [rok] o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, přičemž i k této vyhlášce se znalecké ústavy vyjádřily. Důležitým důkazem bylo i vyjádření [územní celek], odboru životního prostředí, kdy soud zjistil i z tohoto podání, že stavba vodního díla, nazvaného [anonymizováno] 2x1000 m<sup>3</sup> [anonymizována dvě slova] na pozemku parcelní [číslo] je stavbou trvalou. Dle názoru vodoprávního úřadu účel výše uvedeného vodního díla téměř vylučuje, že by tato stavba mohla být povolena jako stavba dočasná, přičemž tyto informace mohl obžalovaný jako znalec při vypracování znaleckého posudku získat u vlastníka stavby nebo u speciálního stavebního úřadu. [příjmení], v nichž se nachází vodojemy s pozemky, jsou vyznačeny v grafické části územního plánu [územní celek], jako technická vybavenost. V novém územním plánu jako plocha pro vodní hospodářství a zařízení s nimi provozně souvisejících. Takže plocha, v níž se nachází pozemky [číslo] a [číslo] je určena pouze pro vedení a pro umístění staveb a zařízení související s hlavním využitím. Dle vyjádření [územní celek] na pozemku [číslo] v k.ú. [okres], který nelze umístit žádné stavby pro sklady, drobnou výrobu a výrobní služby a jiné stavební činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím plochy pro vodní hospodářství. Rovněž i [územní celek] uvádí, že ve znaleckém posudku obžalovaného je srovnávána cena podle obecné závazné vyhlášky [územní celek] [číslo] o místních poplatcích za užívání veřejného prostranství, přičemž veřejné prostranství je v této obecné závazné vyhlášce v [číslo] odst. 1 definováno jako náměstí, ulice a další prostory přístupné bez omezení. Pozemek [číslo] je určen jako plocha technické vybavenosti - plocha pro vodní hospodářství. Nesplňuje tedy kritéria veřejného prostranství. Dále bylo poukázáno na to, že [datum] podala [právnícká osoba] a kanalizace [právnícká osoba] žádost o odstranění stavby, jejichž řešení je v kompetenci Odboru životního prostředí, silniční hospodářství a zemědělství. Dne 9.4. mělo proběhnout jednání o odstranění stavby. Ochranné pásmo kolem vodojemu nebylo vyhlášeno.

Ze znaleckého posudku ceny pozemků parc. [číslo] parc. [číslo] v k.ú. [okres] [číslo] vypracovaný [jméno] [příjmení], znalcem z oboru ekonomika, stavebnictví ze dne [datum] byla cena obou pozemků stanovena na částku [částka]. Dražební vyhláškou ze dne [datum] dražebník [anonymizováno] [jméno] [příjmení] - [příjmení] ve věci navrhovatele vlastníka [anonymizováno] státní podnik v likvidaci se sídlem [obec], vyhlásil dražbu na pozemky v k.ú. [okres], a to pozemek

[číslo] zastavěná plocha a nádvoří o výměře [výměra] a parc. [číslo] ostatní plocha, jiná plocha o výměře [výměra]. Dle znaleckého posudku byly obě tyto nemovitosti draženy za částku uvedenou ve znaleckém posudku, tedy [částka]. Z potvrzení o nabytí vlastnictví k dražbě bylo zjištěno, že vydražitelem se stala [právnícká osoba]. Celková cena dražby dosáhla výše [částka]. Pokud svědek [příjmení] [jméno] [příjmení] uváděl, že [právnícká osoba] a kanalizace nereagovala na žádosti o prodeji výše uvedených pozemků je nutno uvést, že mezi oběma společnostmi, tedy [právnícká osoba] a [právnícká osoba] bylo jednáno, neboť i když [právnícká osoba] vydražila [datum] oba pozemky za částku [částka], již [datum] bylo mezi oběma společnostmi jednáno, přičemž [anonymizováno] a [anonymizováno] preferovali možnost odkoupení obou uvedených pozemků a [právnícká osoba] měla zaslat návrh kupní ceny nejpozději do [datum]. Je skutečností, že [datum] byl zaslán návrh na odprodej pozemků za částku [částka]. Tato nabídka nebyla [anonymizováno] a [anonymizováno] [obec] akceptována a navrhli jednání za účelem možnosti snížení prodejní ceny na úroveň, která by byla přijatelná pro obě strany. Poté, již jak vyplývá z písemných materiálů [právnícká osoba] již nereagovala na tento návrh o prodeji, nýbrž [datum] zaslala žádost o zpřístupnění pozemků, k čemuž [anonymizováno] a [anonymizováno] se vyjádřily tak, že mají zájem se opakovaně setkat a možnost jednat o možnosti snížení prodejní ceny, přičemž termín schůzky byl navržen na [datum], když zřejmě nebylo ze strany [anonymizováno] reagováno, neboť ve spise již se nenacházejí žádné další doklady. Důležitým důkazem v rámci pohledu na celou trestní věc, nejenom obžalovaného [celé jméno obžalovaného], ale i záměry a přístup [právnícká osoba] soud vyžádal rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 19.10.2010, pod č.j. [číslo jednací], kterým byly odsouzeny osoby [jméno] [příjmení], [anonymizováno] [jméno] [příjmení] vystupujících za [právnícká osoba]. Pokud soud ve smyslu § 2 odst. 6 trestního řádu hodnotí všechny provedené důkazy, je nutné zohlednit i záměr společnosti [právnícká osoba] a podíl obžalovaného [celé jméno obžalovaného] na páchané trestné činnosti této společnosti. Jak vyplynulo z písemných materiálů a z rozsudku Krajského soudu v Ostravě, rozhodnutím Ministerstva zemědělství vstoupil dnem [datum] [anonymizováno] podnik [anonymizováno] do likvidace a jeho likvidátorem byl jmenován [anonymizováno] [jméno] [příjmení] (dříve ředitel [anonymizováno], s.p.), jehož úkolem bylo zůstatková aktivita v majetku likvidovaného státního podniku zákonným způsobem realizovat. Vzhledem k tomu, že se likvidátorovi nepodařilo majetek prodat nebo převést na jiný subjekt, přistoupil ke konání veřejné dražby nerealizovaných aktiv, na podkladě tehdy nově vzniklého zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. Tímto způsobem následně došlo, a to zcela legálně a v souladu s právním řádem k převodu nemovitostí, na nichž byly situovány vodohospodářské stavby [právnícká osoba] [anonymizováno] [obec], [anonymizováno] [obec], [anonymizováno] [obec] ve prospěch [anonymizováno], jakož i účetně evidovaná pohledávka v nominální hodnotě [částka] za [anonymizováno] [obec], tato ve prospěch [právnícká osoba]. V daném případě se dle odůvodnění Krajského soudu v Ostravě jednalo o ryze spekulativní nákupy [anonymizováno] [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] vystupujících za vydržitele, přičemž spekulativní cíl legálního nákupu jakéhokoliv aktiva nezakládá trestnost takového jednání, neboť dosahování zisků, byť spekulativních může být součástí obchodní strategie podnikatelských aktivit, avšak při dalším jednání svědka [příjmení] [jméno] [příjmení] i jmenovaného [jméno] [příjmení] dochází k vybočení z mezí zákona a dochází k vytvoření modelu úkonu zdánlivě zákonných, které vyústily v předstírané rozhodčí řízení prováděné rozhodcem [anonymizováno] [jméno] [příjmení]. Po jednání mezi [právnícká osoba] a [anonymizováno] a [anonymizováno] [obec] tak, jak jsou zápisy a dokumentace uvedeny výše, tedy ze dne [datum], [datum], [datum] a žádost o zpřístupnění sporných pozemků [datum] je zřejmé, že [právnícká osoba] již s určitým záměrem jednala s [jméno] [příjmení], neboť následně po dnu [datum] vyhotovuje [anonymizováno] smlouvu o nájmu pozemku právě s [jméno] [příjmení], na což [právnícká osoba] a kanalizace [obec] reagovala [datum], v němž vyjádřila velké překvapení na žádosti o zpřístupnění pozemků v návaznosti na předchozí jednání o prodeji, případně pronájmu, přičemž navrhovaný termín [datum] vlastně zůstává bez odezvy a následuje toliko písemnost datována [datum] již [jméno] [příjmení], jejíž obsahem je odstoupení od smlouvy o nájmu pozemku

s [anonymizováno] z důvodu hrubého porušení této smlouvy, nepředání a nezpřístupnění těchto nemovitostí. Poté, tak jako i v jiných případech ze strany [právnícká osoba], zastoupené advokátem [anonymizováno] [jméno] [příjmení] je podán návrh na zahájení rozhodčího řízení – zápuřčí žaloba datována dnem [datum], požadující rozhodnutí o zdržení se zásahu do vlastnického práva k pozemkům ze strany [anonymizováno] a [anonymizováno] [obec]. Načež s datem [datum] došlo ke změně původní žaloby a jejímu rozšíření o náhradu za bezdůvodné obohacení z užívání pozemku na dobu od [datum] do [datum] ve výši [částka] a náhrady škody z titulu ušlého zisku za období od [datum] do [datum] ve výši [částka], kdy tyto nároky byly odůvodněny údaji vyplývajícími z obsahu předstírané smlouvy o nájmu pozemku uzavřené s [jméno] [příjmení], nájemcem na dobu 30-ti let. V té době [anonymizováno] [jméno] [příjmení], který vystupoval jako rozhodce v souladu se záměry [jméno] [příjmení] a [anonymizováno] [jméno] [příjmení] formálně provedl potřebné procesní úkony a s datem [datum] vyhotovil písemnost označenou jako ROZHODČÍ NÁLEZ označený [číslo jednací], v jehož výroku deklaroval plnou úspěšnost žalobce dle obou podaných žalob, čímž vytvořil právní instrument pro realizaci výkonu rozhodnutí, které mimo jiné zavazovalo [právnícká osoba] a [anonymizováno] [právnícká osoba] povinnosti zaplatit ve prospěch [právnícká osoba], s.r.o. peněžní částku [částka] a rozhodci [anonymizováno] [jméno] [příjmení] [částka], jakožto náklady, kdy nároky po deklarování nabytí právní moci navenek provedeného formálního rozhodčího nálezu. O spojitosti osoby obžalovaného s osobou svědka [příjmení] [jméno] [příjmení] svědčí část odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Ostravě sp. zn. [číslo jednací] ze dne [datum rozhodnutí], kdy na č.l. 56 soud konstatuje, že obhájcem [anonymizováno] [jméno] [příjmení] byl [datum] založen do spisu znalecký posudek ke stanovení hodnoty nájmu výrobních ploch. Soud nepochybně toto právo obžalovaného navrhnout důkazy, avšak v hlavním líčení, které se konalo [datum] byly strany dotázány k případným návrhům na doplnění dokazování, přičemž obhájcem [anonymizováno] [jméno] [příjmení], ani jeho klienti [anonymizováno] [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] žádný návrh neměli, dle názoru Krajského soudu v Ostravě je o to více zarážející, že označená písemnost - Znalecký posudek, musel být již k datu konání hlavního líčení [datum] jeho vypracování zadáno. Tato skutečnost úzce souvisí s vypracováním znaleckého posudku obžalovaného, kdy je zřejmé, že v průběhu hlavního líčení, které bylo vedeno proti zástupcům [právnícká osoba], s.r.o. nechal v této věci [anonymizováno] [jméno] [příjmení] vypracovat u obžalovaného [celé jméno obžalovaného] znalecký posudek, i když je zřejmé a nepochybné, že vypracování znaleckého posudku bylo zadáno po vyhlášení odsuzujícího rozsudku proti [anonymizováno] [jméno] [příjmení] a ostatním členům [právnícká osoba], s.r.o. Vyhotovení znaleckého posudku [číslo] [rok] dokresluje, že osoba obžalovaného [celé jméno obžalovaného] byla úzce spojena s [právnícká osoba] tak, jak již vyplývá z rozhodnutí krajského soudu, neboť ve spise je založen znalecký posudek [celé jméno obžalovaného] [číslo] [rok], kterým provedl ocenění ke dni [datum] pro [právnícká osoba], s.r.o., kdy stanovil hodnotu nájmu výrobních ploch, které jsou využívány pro podnikatelskou činnost [právnícká osoba] a kanalizace [obec] nad [právnícká osoba], přičemž se jednalo o hodnotu nájmu výrobních ploch v k.ú. [obec]. V daném případě je nepochybné, že obžalovaný [celé jméno obžalovaného] na žádost [právnícká osoba], s.r.o. vyhotovil v průběhu 9-ti dnů znalecký posudek, v němž pod bodem E mimo jiné uvádí, že zdrojem informací jsou informace čerpané z podkladových materiálů předaných zástupci oceňované společnosti. Je tedy nepochybné, že obžalovaný jednal, již před vypracováním znaleckého posudku [číslo] [rok], a to ve velmi krátké době právě s představiteli firmy [právnícká osoba] Rovněž i znalecký posudek [číslo] [rok] byl vyhotoven v době 14-ti dnů. Veškeré výše uvedené společnosti svědčí o provázanosti obžalovaného [celé jméno obžalovaného] se [právnícká osoba], s.r.o. Po zhodnocení všech výše uvedených důkazů soud jednání obžalovaného kvalifikoval jako pokus zvláště závažného zločinu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 21 odst. 1, § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku, neboť bylo prokázáno, že obžalovaný jako zkušený znalec vedený v seznamu znalců u Krajského soudu v Ostravě, kdy uvedl, že vykonává činnost auditora od roku 1992, vyhotovil znalecký posudek, ve kterém záměrně použil obecně závaznou vyhlášku, která se pro zadaný případ oceňování pozemků nevztahovala. Použil takovou metodu

a výpočty, které mu umožnili vypočíst nájem ve výši, který stonásobně převyšoval faktickou výši nájmu, přitom prokazatelně věděl, že tento nepravdivý a hrubě zkreslený znalecký posudek bude podkladem pro firmu [právnícká osoba] pro jejich další podnikatelskou činnost, k čemuž i následně došlo, neboť firma [právnícká osoba] nepravdivý znalecký posudek vypracovaný obžalovaným použila pro výzvu [právnícká osoba] a kanalizace k úhradě nájemného v nepřiměřené výši. Obžalovaný nepochybně jednal ve smyslu § 15 odst. 1 písm. a) trestního zákoníku, neboť si musel být vědom, jaké důsledky a pro jaký účel tento znalecký posudek bude použit, neboť jak sám v bodě C a G znaleckého posudku věděl, 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 v reálu uskutečňuje firma [právnícká osoba] Bylo mu zřejmé a věděl o skutečnosti, že posudek se týká vztahu mezi firmami [právnícká osoba] a [právnícká osoba] Odpovídající nájemné dle revizního znaleckého posudku činilo [částka] ročně a za období, za které byl nárok uplatněn, by činilo toliko [částka], takže pokud by společnost [právnícká osoba] nároky společnosti [právnícká osoba] akceptovala, vznikla by jí škoda ve výši [částka], přičemž společnost [právnícká osoba] své nároky opírala právě o znalecký posudek vypracovaný obžalovaným. Vzniklou škodu bylo nutno hodnotit jako značnou škodu, za kterou ve smyslu § 138 odst. 1 trestního zákoníku se považuje škoda ve výši [částka].

Při úvaze o druhu a výměře trestu soud přihlédl ke všem okolnostem uvedeným v § 39 trestního zákoníku. K osobě obžalovaného bylo zjištěno, že dosud soudně trestně trestán nebyl, nebyl projednán pro žádný přestupek. Z hlediska opisu rejstříku trestů je nutno osobu obžalovaného vyhodnotit jako osobu, která před spácháním trestného činu vedla řádný život, což naplňuje okolnost polehčující ve smyslu § 41 písm. o) trestního zákoníku. U obžalovaného soud také shledal přitěžující okolnosti, a to ve smyslu § 42 písm. a) trestního zákoníku, kdy čin spáchal po předchozím uvážení. Pritěžující okolnosti ve smyslu § 42 písm. k) trestního zákoníku je ta skutečnost, že svou protiprávní činností mohla být jinému způsobena značná škoda. Polehčující okolnosti, vyjma § 41 písm. o) trestního zákoníku shledány nebyly. Vzhledem k dosavadnímu způsobu života dospěl soud k závěru, že účelu trestu ve smyslu § 39 odst. 1 trestního zákoníku bude dosaženo uložení ještě výchovného trestu odnětí svobody, a to v trvání 3 roků s podmíněným odkladem na dlouhou zkušební dobu, a to v trvání 5 roků. Vzhledem k tomu, že obžalovaný porušil své povinnosti soudního znalce, soud uložil ve smyslu § 73 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku i trest zákazu činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce soudního znalce pro obor ekonomika, odvětví ekonomika, ceny a odhady podniků na dobu 5 roků.

K trestnímu řízení se včas a řádně připojila společnost [právnícká osoba] s nárokem na náhradu škody ve výši 26.000 Kč.

Soud rozhodoval podle výsledku dokazování v hlavním líčení. Podle § 228 odst. 1 trestního řádu odsuzuje soud obžalovaného pro trestní čin, kterým způsobil jinému majetkovou škodu nebo nemajetkovou újmu, nebo který se na úkor poškozeného bezdůvodně obohatil, uloží mu v rozsudku, aby poškozenému nahradil majetkovou škodu nebo nemajetkovou újmu v penězích, nebo aby vydal bezdůvodné obohacení, jestliže byl nárok uplatněn včas (§ 43 odst. 3), nestanoví-li tento zákon jinak; nebrání-li tomu zákonná překážka, soud uloží obžalovanému vždy povinnost náhradě škody nebo vydání bezdůvodného obohacení, jestliže je výše škody nebo rozsah bezdůvodného obohacení součástí popisu skutku, uvedeného ve výroku rozsudku, jím se obžalovaný uznává vinným a škoda v této výši nebyla dosud uhrazena nebo bezdůvodné obohacení nebylo dosud v tomto rozsahu vydáno. Dokazováním provedeným v hlavním líčení bylo zřejmé, že [právnícká osoba] a [anonymizováno] [právnícká osoba] požádala [právnícká osoba] o vypracování znaleckého posudku, který se stal podkladem pro zahájení trestního stíhání obžalovaného [celé jméno obžalovaného]. Jak vyplynulo z písemných materiálů za vypracování znaleckého posudku, byla poškozenou společností uhrazena částka 26.000 Kč. Vzhledem k tomu, že obžalovaný svým jednáním zapříčinil nutnost vyhotovení znaleckého posudku, má soud za to,

že škoda vzniklá poškozené [příjmení] a [anonymizováno] v příčinné souvislosti s jednáním obžalovaného a proto bylo uloženo obžalovanému tuto škodu ve výši 26.000 Kč uhradit.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do osmi dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím Okresního soudu v Bruntále, a to buď ústně do protokolu nebo písemně ve dvojím vyhotovení.

Podané odvolání musí být odůvodněno tak, aby bylo patrné, v kterých výrocích je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku či řízení předcházejícímu.

Poškozený, který uplatnil nárok na náhradu škody nebo nemajetkové újmy nebo na vydání bezdůvodného obohacení může odvoláním napadnout rozsudek pro nesprávnost výroku o náhradě škody nebo nemajetkové újmy v penězích nebo o vydání bezdůvodného obohacení.

Okresní soud v Bruntále  
dne 18.2.2015

**JUDr. Vladimíra Kikerlová, v.r.**  
-předsedkyně senátu-

Za správnost vyhotovení:  
Zuzana Doleželová

Vypravila:  
Marcela Danielisová