



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Ivety Havlíkové a přísedících JUDr. Radky Šimkové a Heleny Hlubkové v hlavním líčení konaném dne 29. dubna 2021 v Praze

t a k t o :

obžalovaní:

1/ Jakub J.,

narozen xxx v Praze 4, trvale bytem xxx,

2/ Ing. Jiří H.,

narozen xxx v Praze 4, trvale bytem xxx,

jsou vinni, že

1) obž. Jakub J., jako jediný člen představenstva společnosti REGAITOMER, SE, IČ: 242 02 959, se sídlem Truhlářská 1115, Praha 1, v úmyslu získat peněžní prostředky pro společnost, uZ. dne 22.4.2013 v Praze s poškozeným Metropolitním spořitelním družstvem, IČ 255 71 150, se sídlem Balbínova 404, Praha 2, úvěrovou smlouvu č. 506328054, na základě které byl společností REGAITOMER, SE poskytnut podnikatelský úvěr ve výši 180.000.000 Kč, kdy z tohoto úvěrového rámce obžalovaný vyčerpal částku ve výši 151.785.600 Kč, přičemž v souladu s úvěrovou smlouvou použil čerpané peněžní prostředky z úvěru ve výši 48.000.000 Kč na předčasné splacení jistiny úvěru č. 506328038 poskytnutého Metropolitním spořitelním družstvem, dále prostředky ve výši 60.000.000 Kč na předčasné splacení jistiny úvěru č. 506328046 poskytnutého

taktéž Metropolitním spořitelním družstvem, a zbylé peněžní prostředky z úvěru ve výši nejméně 43.785.600 Kč použil rovněž v souladu s podmínkami čerpání jistiny úvěru dle uzavřené úvěrové smlouvy na financování provozních nákladů společnosti REGAITOMER, SE, na pokrytí úroků z úvěru po dobu čerpání úvěru, na nákup dalších pozemků, financování projektů a inženýrských sítí, zůstatkovou jistinu úvěru ve výši 28.214.400 Kč nedočerpal; při uzavírání úvěrové smlouvy č. 506328054 učinil písemné prohlášení o tom, že veškeré informace a dokumenty, které Metropolitnímu spořitelnímu družstvu poskytl jako podklad pro rozhodnutí o úvěru, jsou pravdivé, úplné, aktuální a nezavádějící, přičemž si ale musel být vědom toho, že v žádosti o poskytnutí úvěru úmyslně uvedl hrubě zkreslené údaje o tom, že pozemky, jejichž případným následným prodejem měla být zajištěna návratnost úvěru a které zároveň navrhl jako zajištění úvěru, se nacházejí v lukrativní komerční zóně, budou zařazeny do nového územního plánu obce a pozemek je zařazen svým využitím do komerční zóny, bude využit k dalšímu rozvoji v rámci uvedené a velmi žádané komerční zóny s předpokládaným využitím pozemku cca 2 – 3 roky s tím, že pozemky s horším přístupem a nižší frekvencí dopravy ke komerčnímu využití v daném logistickém areálu se prodaly za cca 3000Kč/m², ačkoli v době uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru nebyla žádná změna územního plánu schválena a předmětné pozemky nebyly určeny k zástavbě, pro zvýšení věrohodnosti poskytnutých hrubě zkreslených informací pak obžalovaný předložil poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu nadhodnocený a nepravdivý „expertní posudek“ č. 363-38/2013, jehož zpracovatelem byl soudní znalec obž. Ing. Jiří H., který předmětný posudek vyhotovil jménem právnické osoby - společnosti SINCONSULT s.r.o., znaleckého ústavu, se sídlem Hertzova 364, Praha 10, kdy na základě listinných materiálů a informací poskytnutých objednatelem posudku, tedy společností REGAITOMER, SE, kterou zastupoval obžalovaný Jakub J., ocenil obžalovaný Ing. Jiří H. následující pozemky, které byly předmětem zástavy:

a) smlouvy o zřízení zástavního práva č. 1 ze dne 22.04.2013,

pozemky zapsány na LV č. xxx, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, okres Praha-východ, obec Xxx, katastrální území Xxx,

pozemek parc. č. xxx o výměře 83 m², druh pozemku: ostatní plocha,
pozemek parc. č. xxx o výměře xxx9 m², druh pozemku: orná půda,

b) smlouvy o zřízení zástavního práva č. 2 ze dne 22.04.2013,

pozemky zapsané na LV č. xxx, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mělník, okres Mělník, obec Xxx, v katastrálním území Xxx:

pozemek parc. č. xxx/4 o výměře 24246 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 126644 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 31740 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 2939 m², druh pozemku: orná půda,

pozemky zapsané na LV č. xxx v katastrálním území Xxx:

pozemek parc. č. xxx o výměře 5364 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 15807 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 790 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 11480 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 1645 m², druh pozemku: orná půda,

pozemek parc. č. xxx o výměře 173 m², druh pozemku: orná půda,
pozemek parc. č. xxx o výměře 9 m², druh pozemku: orná půda,

jako pozemky určené pro výstavbu komerčních nemovitostí, přestože předmětné pozemky byly ke dni 14.4.2013 ornou půdou, a zároveň nebyla provedena žádná změna územního plánu týkající se těchto pozemků; obž. Jakub J. předložil poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu expertní posudek č. 363-38/2013 ze dne 16. 4. 2013, kterým byly uvedené pozemky oceněny ke dni 14.4.2013 částkou 261.000.000 Kč, přičemž tento posudek obžalovaný Jakub J. poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu při úvěrovém řízení předložil i přesto, že věděl, že takovou hodnotu zastavované pozemky nemají, neboť mu byla známa jak skutečnost, že nedošlo k žádné změně územního plánu ani neprobíhá řízení o změně územního plánu v takové fázi, aby bylo možno rozumně předpokládat změnu územního plánu týkající se předmětných pozemků, tedy že nedošlo ke změně charakteru uvedených pozemků, a zároveň mu byla známa i tržní hodnota uvedených pozemků, jelikož společnost REGAITOMER, SE, jejímž jménem jednal, předmětné nemovitosti koupila od předchozích majitelů v době od 4.5.2012 do 24.1.2013 za celkovou částku 82.471.520 Kč, obžalovaný si tedy byl rovněž vědom zcela zásadního nepoměru expertním posudkem určené tržní hodnoty nemovitostí,

přičemž revizním znaleckým posudkem č. 5 512-12-2019, vypracovaným znaleckým ústavem Česká znalecká a.s., IČ 252 60 138, se sídlem Nezvalova 423, Hradec Králové, bylo zjištěno, že obvyklá cena předmětných pozemků sloužících jako zástava k úvěru č. 506328054, činí 96.300.000 Kč, tedy je cca 2,7x nižší, než deklaroval obž. Jakub J. prostřednictvím expertního posudku vypracovaného obž. Ing. Jiřím H.,

v průběhu čerpání úvěru zaslal obž. Jakub J. za společnost REGAITOMER, SE, na účet poškozeného Metropolitního spořitelního družstva v době od 30.4.2013 do 31.3.2015 ve 32 splátkách úvěru částku ve výši celkem 22.338.605 Kč, a dále poskytl Metropolitnímu spořitelnímu družstvu zástavu v podobě nemovitostí v majetku společnosti REGAITOMER, SE v hodnotě 96.300.000 Kč, která však nebyla schopna krýt čerpanou jistinu úvěru ve výši 151.785.600 Kč, a svým úmyslným jednáním tak obž. Jakub J. způsobil poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu v likvidaci, IČ: 242 02 959, škodu v celkové výši 33.146.995 Kč,

tedy

při sjednávání úvěrové smlouvy uvedl hrubě zkreslené údaje a způsobil takovým jednáním škodu velkého rozsahu,

2) obž. Ing. Jiří H. jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.11.2001, čj: Spr. 4044/2000, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace ceny a odhady podniků, vypracoval jménem znaleckého ústavu SINCONSULT s.r.o., dne 16. 4. 2013 s datem vyhotovení posudku ke dni 14. 4. 2013 pro objednatele společnost REGAITOMER, SE, IČ 242 02 959, se sídlem Truhlářská 1115, Praha 1, zastoupenou obž. Jakubem J., hrubě zkreslený a nepravdivý expertní posudek č. 363-38/2013, kterým cca 2,7krát nadhodnotil cenu nemovitostí, které sloužily jako zástava za úvěr č. 506328054 poskytnutý společnosti REGAITOMER, SE, poškozeným Metropolitním spořitelním družstvem, IČ 255 71 150, se sídlem Balbínova 404, Praha 2, ačkoliv věděl, že tento expertní posudek bude využit pro účely úvěrového řízení, obžalovaný Ing. Jiří H. vedený pouze úmyslem ocenit předmětné pozemky na nejvyšší možnou hodnotu a zajistit tak objednateli posudku společnosti REGAITOMER, SE, zastoupené obž. Jakubem J., splnění poskytovatelem úvěru stanovených podmínek pro poskytnutí úvěru, zcela rezignoval na své povinnosti znalce a při vypracovávání posudku vycházel výhradně, cíleně a účelově z vyjádření objednatele posudku, že část pozemků, které jsou předmětem ocenění, je zařazena do

probíhající změny územního plánu č. 1, která je zařazuje do pozemkových rezerv s plochou pro skladování, část pozemků bude předmětem návrhů na změnu územního plánu, a dále že je dán předpoklad vysoké míry jistoty při schvalování změny územních plánů a budoucího využití pozemků k výstavbě, jejíž realizaci uvažuje do roku 2016, ač ani neprobíhalo řízení o změně územního plánu v takové fázi, aby bylo možno rozumně předpokládat změnu územního plánu týkající se předmětných pozemků, přičemž mu jako znalci z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, bylo zcela nepochybně známo, že změna územního plánu, kterou je možné přeměnit zemědělskou půdu, resp. pozemky zahrnuté v pozemkové rezervě, na plochu určenou k zástavbě, podléhá výhradně přesně danému schvalovacímu procesu voleného orgánu dotčené obce, v jehož katastrálním území se pozemky nacházejí, a tedy se zcela záměrně spokojil s pouhou spekulací, že je možné, že někdy v budoucnu dojde ke změně územního plánu, a tuto čirou spekulací využil k stanovení nadhodnocené ceny oceňovaných pozemků, přestože věděl, že předmětný posudek bude objednavatelem posudku společností REGAITOMER, SE využit pro účely úvěrového řízení, což v posudku obž. Ing. Jiří H. dokonce opakovaně uvedl,

zároveň jako znalec jmenovaný soudem a vykonávající činnost pro znalecký ústav SINCONSULT s.r.o. se sídlem Hertzova 364, Praha 10, zcela nepochybně věděl, že v případě zpracování posudku, který bude využit v úvěrovém řízení, musí vždy postupovat v souladu se stěžejním oceňovacím předpisem, kterým se znalci řídí, konkrétně s ustanovením § 9 odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v tehdy platném znění), dle kterého se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, tedy i s vědomím toho, za jakým účelem posudek zpracovává a znalostí, že předmětné oceňované pozemky jsou v katastru vedeny jako orná půda, aniž by došlo ke změně územního plánu, zcela úmyslně a záměrně předmětný oceňovací předpis ignoroval, a to za účelem dosažení vyšší ceny oceňovaných nemovitostí; předmětný posudek s výše uvedeným oceněním pozemků vyhotovil i přesto, že obdobné i zcela totožné pozemky, které byly předmětem ocenění v expertním posudku, již v minulosti ocenil, a to ve znaleckém posudku č. 1233-43/2012 a ve znaleckém posudku č. 1281-91/2012 vyhotovenému k datu 16. 4. 2012, který byl též v minulosti použit pro účely úvěrového řízení, a na základě kterého byl společností REGAITOMER, SE poskytnut Metropolitním spořitelním družstvem úvěr č. 506328046, přičemž ve znaleckém posudku č. 1281- 91/2012 provedl obž. Ing. H. ocenění pozemků zapsaných k.ú. obce Xxx parc. č. xxx o výměře 126.644 m², parc. č. xxx o výměře 31.740 m² a pozemku zapsaného v k.ú. Xxx, parc. č. xxx o výměře 5.769 m², kdy v případě pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx odhadl cenu pozemků na 480 Kč/ m², u pozemku parc. č. xxx odhadl cenu pozemku na 240 Kč/m², tedy byl si dobře vědom jejich skutečné hodnoty, přesto však následně po jednom roce za situace, kdy nedošlo k žádné změně jejich charakteru či možného využití, totožné pozemky ocenil v expertním posudku č. 363-38/2013 na cenu u pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx ve výši 1180 Kč/m² a u pozemku parc. č. xxx na 240 Kč/m² tak, aby jejich hodnota odpovídala rámcové hodnotě zajištění úvěru po diskontu 70%, kterou požadovalo Metropolitní spořitelní družstvo, a takto zcela záměrně a úmyslně zmanipuloval jejich hodnotu, přičemž za vypracování předmětného expertního posudku společnost REGAITOMER, SE zaplatila na účet znaleckého ústavu SINCONSULT s.r.o. částku ve výši 24.200 Kč,

přičemž z nálezu revizního znaleckého posudku č. 5 512-12-2019 vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká a.s. plyne, že závěry expertního posudku vypracovaného obž. Ing. Jiřím H. jsou stanoveny na základě kombinace porovnávací a výnosové metody, avšak aplikace těchto metod není dostatečně ekonomicky a odborně opodstatněná, její výše je stanovena z nepřezkoumatelných hodnot, tudíž i závěr expertního posudku není přezkoumatelný, znalecký ústav dále konstatoval, že expertní posudek nemá patřičné náležitosti a je zatížen zjevnými vadami, jeho závěry neodpovídají ceně obvyklé a posudek není způsobilý pro užití v úvěrovém řízení,

obž. Ing. Jiří H. zároveň věděl, že jím vyhotovený posudek bude využit pro úvěrové řízení a musel být přinejmenším srozuměn s tím, že předložením expertního posudku při úvěrovém řízení bude zcela nepravdivě deklarována hodnota nemovitostí, které byly předmětem ocenění, a které budou použity k zajištění úvěru poskytnutého poškozeným Metropolitním spořitelním družstvem,

příčemž v důsledku tohoto jednání obž. Ing. H. následně obžalovaný Jakub J. jako jediný člen představenstva společnosti REGAITOMER, SE, předmětný expertní posudek společnosti SINCONSULT s.r.o., vypracovaný obž. Ing. Jiřím H., jímž byla hodnota zastavených pozemků stanovena částkou ve výši 261.000.000 Kč, ačkoliv ve skutečnosti obvyklá cena těchto pozemků činila pouze 96.300.000 Kč, předložil v navazujícím jednání při sjednávání úvěrové smlouvy č. č. 506328054 poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu jako důkaz hodnoty zastavovaných pozemků, na základě čehož byl společnosti REGAITOMER, SE poskytnut úvěr v celkové výši 180.000.000 Kč, jistina úvěru však byla vyčerpána toliko do částky 151.785.600 Kč, ze které byla poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu v době od 30.4.2013 do 31.3.2015 v celkem ve 32 splátkách splacena částka ve výši 22.338.605 Kč, čímž byla při započtení hodnoty zástavy způsobena poškozenému Metropolitnímu spořitelnímu družstvu v likvidaci škoda v celkové výši 33.146.995 Kč,

tedy

umožnil jinému spáchání trestného činu spočívajícího v tom, že jiný při sjednávání úvěrové smlouvy uvedl hrubě zkreslené údaje a způsobil takovým činem škodu velkého rozsahu,

čímž spáchali

ad 1) obžalovaný Jakub J.

zvláště závažný zločin úvěrového podvodu podle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) trestního zákoníku,

ad 2) obžalovaný Ing. Jiří H.

zvláště závažný zločin úvěrového podvodu podle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) trestního zákoníku, který spáchal jako účastník ve formě pomoci dle § 24 odst. 1 písm. c) trestního zákoníku,

a odsuzují se

obžalovaný Jakub J.:

Podle § 211 odst. 6 trestního zákoníku se obžalovanému ukládá trest odnětí svobody **v trvání 5 (pěti) let.**

Podle § 56 odst. 2 písm. a) trestního zákoníku se obžalovaný pro výkon tohoto trestu zařazuje do **věznice s ostrahou.**

Podle § 67 odst. 1, § 68 odst. 1, odst. 2 trestního zákoníku se obžalovanému dále ukládá **peněžitý trest** ve výměře 100 denních sazeb ve výši 5.000 Kč denní sazby, **celkem tedy ve výši 500.000 Kč.**

Podle § 73 odst. 1 trestního zákoníku se obžalovanému dále ukládá **trest zákazu činnosti** spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu, člena statutárního orgánu či prokuristy v obchodních korporacích a družstvech **v trvání 5 let.**

obžalovaný Ing. Jiří H.:

Podle § 211 odst. 6 trestního zákoníku se obžalovanému ukládá trest odnětí svobody **v trvání 5 (pěti) let.**

Podle § 56 odst. 2 písm. a) trestního zákoníku se obžalovaný pro výkon tohoto trestu zařazuje do **věznice s ostrahou.**

Podle § 67 odst. 1, § 68 odst. 1, odst. 2 trestního zákoníku se obžalovanému dále ukládá **peněžitý trest** ve výměře 50 denních sazeb ve výši 5.000 Kč denní sazby, **celkem tedy ve výši 250.000 Kč.**

Podle § 73 odst. 1 trestního zákoníku se obžalovanému dále ukládá **trest zákazu činnosti** spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu, člena statutárního orgánu či prokuristy v obchodních korporacích a družstvech **v trvání 3 let.**

Podle § 229 odst. 1 trestního řádu se poškozená JUDr. Kateřina Martínková LL.M., insolvenční správkyňe Metropolitního spořitelního družstva v likvidaci, IČ 255 71 150, se sídlem Sokolská třída 966/22, Moravská Ostrava, Ostrava, **odkazuje** se svým nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

O d ů v o d n ě n í :

1. Na obžalované Jakuba J. a Ing. Jiřího H. byla dne 29.10.2020 podána ke zdejšímu soudu obžaloba sp. zn. VZV 38/2019 pro skutky podrobně popsané ve znělce obžaloby, z nichž skutek přisuzovaný obž. J. byl právně kvalifikován jako zločin úvěrového podvodu podle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) trestního zákoníku (bod 1 obžaloby), obžalovanému Ing. H. jako zločin úvěrového podvodu podle ust. § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) trestního zákoníku spáchaný ve formě pomoci podle § 24 odst. 1 písm. c) trestního zákoníku (bod 2 obžaloby). Na základě důkazů provedených v hlavním líčení pak soud zjistil skutkový stav tak, jak je tento popsán ve výroku o vině.

2. **Obžalovaný Jakub J.** popřel, že by se dopustil jakéhokoliv trestného činu. Vypověděl, že společnost REGAITOMER SE, jejímž byl v době spáchání žalovaného skutku jediným jednatelem, byla založena v roce 2012 za účelem developmentu území v rámci trianglu Kozomín-Úžice-Xxx, které je evidováno v usnesení vlády České republiky č. j. 11 000 z 31.8.2005 jako strategická průmyslová zóna. Obžalovaný opakovaně zdůraznil, že dané území je z hlediska developmentu velmi atraktivní a strategické, neboť leží 15 km od hl. m. Prahy na exitu 9 dálnice D8, asi 100 km od hranic s Německem a Polskem, a od roku 2000 zde probíhá výstavba a rozvoj logistických hal a areálů. Oblast má velký obchodní potenciál, neboť prvotní vlastníci pozemků na jeho území byli restituenti, kteří neměli cíl danou oblast dále developersky rozvíjet. Společnost REGAITOMER od počátku na strategické úrovni spolupracovala se společností DUNSTAR, která v lokalitě působí od samého počátku. Její vlastníci, Ing. Květoslav H. a Ing. Jan V. disponovali znalostí lokality, restituentsů a místního prostředí, což bylo důležité pro vývoj jednotlivých projektů REGAITOMERu.

3. Společnost REGAITOMER byla financována prostřednictvím úvěrů získaných z MSD. K získání úvěru se společnost musela stát členem družstva. V rámci MSD jednal obžalovaný o úvěru s Janou S.. Byl mu předložen seznam čítající zhruba 59 znalců a 7 znaleckých ústavů, ze kterých si měl zvolit znalce k vyhotovení znaleckého posudku. Obžalovaný chtěl od počátku zvolit znalecký ústav. Ústav SINCONSULT zvolil na základě referencí notoricky známých společností (Syner, ČEZ, Telefonika O2), které měl ústav uvedeny. Obžalovaný posudek za společnost objednával telefonicky, poté ústavu zaslal podklady emailem. Požadoval zpracování tržního ocenění daných nemovitostí pro potřeby úvěrového řízení, nikoliv znalecký posudek, protože to tak bylo zakotveno ve stanovách MSD. Znalec měl k dispozici popis celého projektu a celé lokality, který měl od prvního úvěru. Na expertním posudku byl podepsán spoluobžalovaný Ing. H., obžalovaný se s ním však osobně nikdy nesetkal. Vyhotovený znalecký posudek společně s popisem obchodní aktivity a s podnikatelským záměrem obžalovaný předal do obchodního oddělení MSD.

4. Následně mu byl úvěr schválen, a to první úvěr na částku 48.000.000 Kč, druhý úvěr na částku 60.000.000 Kč a třetí na konsolidaci dvou předchozích úvěrů ve výši 180.000.000 Kč. Za prostředky z prvního úvěru byly koupeny pozemky, které byly následně dotaženy a zasítovány do výstavby MAN Bus truck centra. Za prostředky z druhého úvěru byly koupeny pozemky od restituentů, zejména se jednalo o pozemky xxx, xxx. Veškeré pozemky, které byly nakoupeny, byly v územním plánu vedeny jako pozemky určené k výstavbě a zástavbě logistických areálů anebo, jak tomu bylo u pozemků xxx, xxx, o pozemky vedené v rámci územního plánu obce Xxx č. 1 jako rezerva pro plochy skladovací a výstavbu logistických areálů. Nejednalo se tedy o běžnou ornou půdu. Co se týče třetího úvěru, měl konsolidovat úvěr č. 1 a úvěr č. 2, zároveň mělo dojít k ucelení východní části logistického areálu a k dokoupení zbylých pozemků. Dokoupena byla pouze část pozemků, protože zbytek nebylo možné realizovat z důvodu předběžného opatření ze strany ČNB. Obžalovaný proto zrušil kupní smlouvu na pozemek se společností DEVEPRO, informoval věřitele a podepsal dodatek k úvěrové smlouvě na úvěr č. 3, třebaže spol. REGAITOMER měla na svém účtu dostatek finančních prostředků ke koupi tohoto pozemku. Tento postup obžalovaný odůvodnil tím, že z úvěrové smlouvy č. 506 328 054 jednoznačně vyplývá, na co a jakým způsobem mohou být finanční prostředky z úvěru použity, když v článku 3 bodu 2 odst. c) je deklarováno, že částka 28.214.000 Kč může být použita na nákup od společnosti DEVEPRO, ostatní finanční prostředky mají být použity na financování projektů, rozvoj sítí a splácení úroků. Pokud by tedy za finanční prostředky, které zbyly na účtu společnosti REGAITOMER, koupil pozemky společnosti DEVEPRO, jednalo by se o porušení části úvěrové smlouvy.

5. Uvedl dále, že společnost REGAITOMER neměla žádné jiné příjmy, nežli úvěry z MSD. Úroky z jednotlivých úvěrů byly hrazeny z čerpaných úvěrů, takto byl nastaven business plán. Jistina úvěrů měla být splacena z prodeje finálních pozemků. Když obžalovaný uzavíral úvěr č. 1, počítal s tím, že jistina bude splacena z prodeje pozemků, k čemuž nedošlo z důvodu konsolidace úvěrů úvěrem č. 3. Společnost REGAITOMER neměla žádné zaměstnance, obžalovaný usiloval o to, aby společnost neměla fixní náklady.

6. Obžalovaný odmítl, že by mohlo jeho jednáním vůbec dojít ke vzniku škody, neboť úvěr byl mimo jiné zajištěn směnkou a majetek společnosti celou dobu převyšoval hodnotu úvěru. Závěry znaleckých posudků společností A-Consult a Česká znalecká oceňující předmětné pozemky jsou dle obžalovaného podhodnoceny, neboť porovnávací metoda u některých pozemků nebyla řádně provedena, jak vyplývá ze znaleckých posudků spol. APELEN Valuation. Zpracovatelé posudků ústavů A-Consult a Česká znalecká nevyužili skutečně realizovaných cen pozemků v komerční zóně Úžice, S., ocenění je stanoveno pouze na základě cen pozemků z realitní inzerce. Pozemky nebyly umístěny ve stejné lokalitě a neodpovídaly z hlediska dalších porovnávacích parametrů včetně jejich zařazení v územních plánech, zpracovatelé formálně převzali text z inzerátů, aniž by provedli verifikaci jejich pravdivosti, a v neposlední řadě nebyl převod cen vzorků na cenovou úroveň k datu ocenění doložen výpočtem. Společnost APELEN Valuation

odhadla výši majetku, který měl sloužit k zajištění úvěru č. 3 na částku 186.700.000 Kč až 228.200.000 Kč. Nadto Česká znalecká aktuálně čelí obvinění, že nepostupuje jako znalec správně z hlediska oceňování majetku. Dalším důvodem, proč žalovaným jednáním nemohla být způsobena škoda je dle obžalovaného skutečnost, že společnost REGAITOMER vlastnila další pozemek, a to pozemek parc. č. xxx (budoucí pozemky xxx a xxx), který byl po celou dobu fungování MSD součástí zástavy, nejprve jako zástava k úvěru č. 1, posléze v rámci směnky.

7. Policejní orgán vycházel z prodejní ceny tohoto pozemku směrem ke společnosti MAN ve výši 200 Kč/m², ovšem opomněl to, že daný obchod byl od samého začátku stavěn na úrovni tří obchodních pilířů, první pilíř dával informaci o ceně čistě za pozemek, druhý pilíř stanovoval cenu za vydání pravomocného územního rozhodnutí o možnosti provádění výkopových prací a výstavby, a třetí dával informaci o spoluúčasti na zasítování daného pozemku ze strany investora. Tyto částky dávaly dohromady celou obchodní sumu, kterou obdržela společnost REGAITOMER při prodeji dané části pozemku. Zbylá část zůstala kompletně zasítovaná v portfoliu společnosti REGAITOMER, tato částka byla více než 27 milionů korun, což činí 1770 Kč na m².

8. Všichni věřitelé věděli o celém portfoliu společnosti, mohli požádat o zastavení daného pozemku, ale nikdo tak neučinil. Neučinilo tak ani MSD, ani společnost AB-Credit, společnost Bazcom, či insolvenční správce Mgr. Hala. Pozemek je do dnešního dne součástí majetku společnosti REGAITOMER. Srovnatelný pozemek o výměře 8 808 m² prodal pan Rubeš v roce 2019 za částku 3.900 Kč za m². V dnešní době hodnota kompletně zasítovaného pozemku bude více jak 35 milionů.

9. Obžalovaný ve společnosti REGAITOMER působil od počátku jako člen představenstva, a to do března 2016, kdy společnost prodal společnosti Nu Volari. V momentě, kdy se obžalovaný dozvěděl o prodeji pohledávek MSD společnosti AB Credit, snažil se vyvolat diskuzi, protože měl majetek, který byl součástí zástavy a potřeboval vědět, s kým jednat a jak postupovat, pokud by chtěl dané pozemky prodávat nebo realizovat. Od AB Creditu po jednání vyjádření nedostal. O projekt projevila zájem až spol. Bazcom. Prodej společnosti REGAITOMER byl vyvolán právě tím, že obžalovaný nemohl prodávat jednotlivý majetek společnosti REGAITOMER a tím pádem nešlo provozovat developerskou činnost. Z toho důvodu vznikla trojstranná smlouva mezi zastupujícím věřitelem Bazcom, novým nabyvatelem Nu Volari a majiteli společnosti REGAITOMER.

10. Obžalovaný dále uvedl, že úroky z úvěru platil až do doby prodeje pohledávek řádně a včas. Rovněž namítl, že kalkulace úroků není správná, neboť se jednalo se o konsolidaci úvěru, tzn. měly by se započítat i zaplacené úroky, které společnost REGAITOMER splácela ve prospěch MSD v případě úvěru 1 a 2, celkem více než 7,4 milionů korun. Upozornil na to, že společnost REGAITOMER měla podepsanou směnku, což znamená, že ručila celým svým majetkem.

11. Obžalovaný zopakoval, že mu byly známy realizované prodejní a nákupní ceny a smlouvy mezi jinými subjekty, které v dané lokalitě působily, např. kupní smlouva ze dne 18. 11. 2008, kupní smlouva z 24. 11. 2008, kupní smlouva mezi Ing. V., Ing. H. a Ing. H. jako prodávající a společností Else Check real estate s.r.o., kupní smlouva z 21.3.2017 atd. Posuzoval tedy tržní cenu z reálně dostupných informací, které v daném čase a lokalitě byly k dispozici. Obžalovaný uvedl, že není znalec, nicméně posouzení tržní ceny se dle jeho názoru odvíjí od posouzení tržní ceny na srovnatelných pozemcích ve srovnatelné lokalitě, z čehož vycházel. Citovanou dokumentaci dával společnosti SINCONSULT k dispozici na vyhotovení daného posudku.

12. Uvedl dále, že v daném případě se sice jednalo o ornou půdu, ale to dle něj nevyjadřuje hodnotu a tržní cenu pozemku. Pokud se má stanovovat tržní cena daného pozemku, musí se jít do územního plánu, podívat se na charakter, využitelnost a lokalitu. Jednalo se o strategickou zónu, která se do dnešního dne neustále rozvíjí. Obžalovaný odkázal na posudky APELEN Valuation, které doplnil do spisu, konkrétně revizní posudek 995-161/2020, znalecký posudek 994/160/2020 a ZP na ostatní plochy č. 993-159/2020. Obž. poukázal na to, že dle názoru znalce zpracovatelé

policejním orgánem zadaných posudků nevyužili skutečně realizovaných cen pozemků v komerční zóně Úžice, S.. Ocenění pozemků je stanoveno pouze na základě cen pozemků z realitní inzerce. Pozemky nebyly umístěny ve stejné lokalitě, mnohdy neodpovídaly z hlediska dalších porovnávacích parametrů včetně jejich zařazení v územních plánech. Zpracovatelé formálně převzali text z inzerátů, aniž by provedli verifikaci jejich pravdivosti a převod cen vzorků na cenovou úroveň k datu ocenění nebyl doložen výpočtem. Z toho plyne, že i znalecký posudek České znalecké je podhodnocen. Společnost Apelen Valuation odhadla vyšší majetku, který měl sloužit k zajištění úvěru č. 3, na částku 186.700.000 Kč až 228.200.000 Kč. V tuto chvíli Česká znalecká čelí obvinění, že nepostupuje jako znalec správně zejména z hlediska oceňování majetku.

13. Obžalovaný popřel, že by v žádosti o úvěr uvedl nepravdivé, lživé nebo hrubě zkreslené informace. V žádosti uvedl, že pozemek bude zařazen do nového územního plánu. V žádosti je zcela jednoznačně uveden budoucí čas. V daný okamžik obžalovaný pracoval s informací, že pozemky jsou součástí rezervy, ale také s informací od tehdejší paní starostky Ing. M., která písemně deklarovala, že pozemky xxx a xxx budou zařazeny do změny územního plánu č. 2 a jejich charakter se upraví z rezervy na pozemky určené pro logistiku a skladování. Všechny informace, které uvedl v žádosti, byly tedy správné a nezkreslené. Zároveň bylo obžalovanému kladeno na vinu, že uvedl, že obdobné pozemky se prodávají cca za 3000 Kč na m², což je pravdivé a dokazatelné, protože dané smluvní dokumentace v daném čase již 3 roky existovaly.

14. Obžalovaný dále popřel, že by poškodil věřitele při nedočerpání úvěru. Uvedl, že nemohl postupovat jinak, neboť ujednání v úvěrové smlouvě zcela jednoznačně deklaruje, na co mají být dané finanční prostředky využity. 7. 5. 2013 přišlo rozhodnutí o předběžném opatření MSD, a proto mu dočerpání úvěru již nebylo umožněno. Z toho důvodu zrušil kupní smlouvu, tedy se nejednalo o protiprávní a účelový krok, jak tvrdí obžaloba.

15. **Obžalovaný Ing. Jiří H.** rovněž popřel, že by se dopustil jednání, které je mu kladeno za vinu. Dále uvedl, že je od r. 2009 společníkem a jednatelem společnosti SINCONSULT, znaleckého ústavu. Pod jeho vedením společnost vypracovala více jak 3000 znaleckých posudků a více jak 1500 expertních posudků. V roce 2013 společnost vypracovala 256 znaleckých posudků a 116 expertních posudků, tedy cca 1 posudek za den. Expertní posudky nejsou znaleckými posudky, jedná se o odhady podle živnostenského zákona. Společnost SINCONSULT zpracovává znalecké posudky pro účely, které vyplývají ze zákona, zejména ze zákona o obchodních korporacích a zákona o přeměnách, a dále pro banky. Pro banky však zpracovává zejména expertní odhady.

16. Pokud jde o rozdíl mezi znaleckým a expertním posudkem, dle obžalovaného znalecký posudek vypracuje znalec nebo znalecký ústav, je číslovaný, je opatřen znaleckou pečeti a má určité náležitosti, které jsou dány vyhláškou provádějící zákon o znalcích a tlumočnících. Expertní posudek nemá stanovené žádné náležitosti, tyto mohou být dány odbornou komorou, kterých je v ČR několik, přičemž každá z nich má jiné požadavky. Banky mají specifické nároky na odhady, mluví do nich, a proto to už není výsledkem samostatné práce znalce. Co se týče používaných metod, ty jsou u znaleckých a expertních posudků stejné, mohou se však lišit jejich náležitosti. Pokud s klientem nebylo dohodnuto vypracování znaleckého posudku a klient požaduje odhad, použije se tento formát. Posudky znalecké a expertní mohou být identické, nic tomu nebrání. Pokud je v textu v expertním posudku založeném ve spisu uvedeno označení „znalecký posudek“, tak se jedná o chybu. O názvu posudku rozhoduje především klient. Pokud je posudek vyhotovován pro některou z bank, klientovi je doporučeno, zda má mít znalecký nebo expertní posudek. Záleží na tom, zda je známo, pro koho je posudek vyhotovován, nebo co požaduje klient.

17. Co se týče procesu přijímání zakázek, v rámci společnosti SINCONSULT klienta obhospodařuje manažer zakázky, kterého klient kontaktoval, nebo který mu byl přidělen jedním z jednatelem. Manažer zakázky uzavírá smlouvu, případně přijímá objednávku písemnou nebo emailovou, a zakázku si poté sám řídí. Posudek vyhotoví pracovník, kterému byla přidělena zakázka nebo spolupracuje s jiným odborníkem, a připravený posudek je předán některému z jednatelem k

podpisu, který posudek zkontroluje a podepíše, poté je posudek možno vydat. Za výstupy v expertním či znaleckém posudku odpovídá jednatel, který podepisuje posudek.

18. Co se týče expertního posudku č. 363-38, vypracovaného pro společnost REGAITOMER v roce 2013, obžalovaný posudek osobně kontroloval a podepsal. Ze záznamů společnosti vyplývá, že manažerem zakázky byl pan Altmann, ale dnes již nelze zjistit, zda to byl on, kdo posudek vyhotovil. Ve společnosti SINCONSULT zpracovávali expertní posudky všichni pracovníci. V expertním posudku není výslovně uvedeno, kdo jej zpracovával.

19. Posudek č. 363-38 obsahuje ve svém textu podklady, které byly při jeho zpracování použity, a dále popis užitých metod. Byly použity dvě metody – metoda porovnávací a výnosová. Metoda porovnávací vycházela z nabízených nebo realizovaných transakcí. Transakce se pohybovaly v rozmezí od 600-700 Kč za m² do 3.000 Kč m². Předmětem ocenění byly jednak pozemky, které byly vedeny v územním plánu jako stavební, odhadem cca 60.000 m², a jednak pozemky o výměře asi 160.000 m², které byly v územní rezervě. Cena uvedená v posudku byla průměrnou cenou za celou oblast, tedy za všechny oceňované pozemky – stavební i rezerva. Do koeficientů byly promítnuty vlastnosti celého území, proto byla uvedena cena 1.180 Kč, která zahrnovala jak stavební pozemky, tak rezervu. Dále byla aplikována metoda výnosová, která spočívá v tom, že se určí rozdíl mezi budoucí hodnou, která se předpokládá, a hodnotou, která je nákladová. Rozdíl se pokrátí koeficientem a dojde se k hodnotě pozemku. V takových případech se vyhodnocuje doba, po jakou se předpokládá realizace projektu. Doba byla zvolena poměrně dlouhá, ukončení realizace se předpokládalo v roce 2020, zahájení výstavby v roce 2016, tedy 3 roky po vypracování posudku. Byla tam tedy dostatečná rezerva. Při zpracování posudku byl zohledněn rizikový faktor spočívající v tom, že jsou pozemky rezerva, a riziko času, který byl zvolen, což činilo 30%. Bylo počítáno s pravděpodobností, jestli ta situace nastane či nikoliv. Základními vstupy do modelu byla budoucí hodnota, která se opírala o nájem - v té době se nájem pohyboval 4-4.20 € za m² za měsíc u podobných prostorů. Hodnota nájmu se pak násobí číslem (primarank), což bylo 7,5%.

20. Dle obžalovaného je nutno rozlišit cenu obvyklou, hodnotu tržní, hodnotu zástavní a hodnotu investiční. Na daný případ dle jeho názoru nedopadá aplikace zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, neboť tento zákon se používá pouze tam, kde je to vyjmenované. Žádná banka se na tento předpis ve svých metodikách neodvolává. Většina bank má ve svých metodikách zakotvený pojem tržní hodnota a nikoliv obvyklá cena. Zákon č. 151 v § 9 neuvádí, k čemu se má přihlížet a odhlíží od toho, jaký potenciál má daný pozemek. Ocenit předmětné nemovitosti jenom jako ornou půdu nelze. Na ocenění nemovitosti nemá skutečnost, jak je nemovitost zapsána v katastru nemovitostí (tj. jako orná půda), žádný vliv. Hodnota pozemku má určitý vývoj. Na počátku je hodnota pozemku, který je kupříkladu někde izolovaný, někdy mimo obec uprostřed polí, 20-30 Kč/m² jako zemědělská půda. Pokud je pozemek na okraji rozestavěného území, přímo sousedí s rozestavěným územím a byla tam už provedena příprava, jeho cena směřuje k ceně stavebního pozemku, předpoklad změny je vysoký. Na jedné straně je 20-30 Kč za m² zemědělské půdy, která je obdělávaná uprostřed lánů, a na druhé straně je stavební pozemek v hodnotě 3.000 Kč/m², a v tomto rozmezí se pohybuje tržní hodnota pozemku, záleží na stupni přípravy.

21. K dotazu, z jakého důvodu u pozemků xxx a xxx v posudku z 23. 4. 2012 byla stanovena hodnota na 79.700.000 Kč, zatímco dne 16. 4. 2013 tytéž pozemky dle expertního posudku měly hodnotu 190.000.000 Kč, obžalovaný uvedl, že v posudku z roku 2012 se jednalo pouze o pozemky, které byly v územní rezervě, takže průměrná cena nebyla ovlivněna tím, že by tam byl jiný pozemek, zatímco v expertním posudku byly i jiné pozemky o významné rozloze, kterým by náležela vyšší cena než 1.180 Kč. Pozemky v územní rezervě měly menší cenu než 1.180 Kč, ale cena v tabulce je pro všechny pozemky stejná. Při ocenění pozemků obžalovaný vycházel z informace o tom, že pozemky budou zahrnuty do změny územního plánu. V původním posudku tuto informaci neměl, protože byla z února nebo března 2013. Tato informace mu připadla věrohodná a významná. Pozemek byl schválen do změny územního plánu a změnou byli pověřeni pracovníci, měli to zařadit na projednání. Pozemek byl následně vyňat z územního plánu s ohledem

na ochranu půdního fondu. Pozemky přitom měly stejnou ochranu jako pozemky, které už byly v té době zastavěny, kde už haly stály. Kupní cenu oceňovaných pozemků obžalovaný při zpracování posudku neznal. To, zda při stanovení ceny předmětných pozemků zohlednil přístupové cesty k pozemkům, si nepamatuje.

22. K dotazu, proč byl ohledně totožných pozemků vyhotoven ve dvou případech znalecký posudek a v jednom expertní, obžalovaný uvedl, že se asi jednalo o písařskou chybu pracovníka. Dále uvedl, že v MSD byl interní předpis, který požadoval vyhotovení odhadů odhadci, nikoliv znaleckých posudků znalci. V době vypracování znaleckých posudků v roce 2012 toto ústavu SINCONSULT a obžalovanému pravděpodobně nebylo známo a dozvěděli se to až v roce 2013. Obžalovanému i klientovi bylo asi řečeno, že nepotřebuje znalecký posudek, a tudíž byl vyhotoven expertní posudek. Byly to roky, kdy se trend těsně měnil, proto to obžalovanému nepřipadalo divné. Myslel si, že si banky kladly nějaké své nároky, vyplývalo to z nějaké skutečnosti v daném období.

23. Pokud jde o předmět dvou znaleckých posudků zpracovaných pro společnost REGAITOMER v roce 2012, tak u prvního se jednalo o stanovení investiční hodnoty a u druhého se jednalo pouze o část pozemků, které byly předmětem ocenění v roce 2013. Investiční hodnota v sobě zahrnuje specifické pohledy kupujícího nebo prodávajícího na danou věc. Může se držet tržní hodnoty nebo může být výš či níž. Odmítl, že by odměna za vypracování znaleckého posudku spol. SINCONSULT závisela na tom, zda byl klientovi MSD poskytnut úvěr, nebo na tom, jaká byla stanovena hodnota posuzovaných zástav. Obžalovaný od klientů věděl, že si spol. SINCONSULT vybírali na základě seznamu znalců, který byl veden u MSD, tento seznam však nikdy neviděl. Kontakt probíhal vždy mezi klienty a spol. SINCONSULT, za posudky platili klienti. Některé posudky mohlo platit MSD, například revizní hodnocení na posudky, které už MSD mělo.

24. **Svědék Jakub Č.**, jednatel spol. FABIONN, s.r.o., vypověděl, že se jeho společnost zabývá projektováním a inženýrstvím. Činnost společnosti obvykle končí právní mocí územního rozhodnutí nebo právní mocí stavebního povolení, vlastní stavbu společnost nezajišťuje. Pro společnost REGAITOMER vykonávali projektovou činnost spojenou s inženýrskou činností, patrně v xxx, a to v době, kdy svědek ještě nebyl jednatelem. Konkrétní projekt si nevybavil. Po předložení smlouvy o dílo ze dne 30.8.2013 (č.l. 442-444) potvrdil, že se jedná o smlouvu uzavřenou mezi spol. FABIONN, s.r.o. a spol. REGAITOMER, SE, na projekt MAN Truck, kterou podepisoval původní jednatel spol. FABIONN, s.r.o. Činnost dle smlouvy byla dle svědka řádně ukončena, jinak by o tom měl nějakou evidenci. S obžalovaným J. se nikdy nesetkal.

25. **Svědčyně Jana H.**, pracovnice úvěrového oddělení v MSD, vypověděla, že v MSD působila v úvěrovém oddělení od listopadu 2010 do dubna 2013, kdy MSD přestalo vyvíjet činnost v rámci úvěrování. Zaměstnankyní zůstala až do července 2015. Úvěrové oddělení fungovalo standardně jako u jiných bank. Pokud měl klient zájem o úvěr a akceptoval základní podmínky úvěrování, které vyplývaly z vnitřních předpisů MSD, tak předložil žádost a další povinné podklady - výpisy z OR, ekonomickou stránku, podnikatelský záměr, zajištění, znalecké posudky a případně pojistné smlouvy. Úvěrový pracovník poté tyto podklady zpracoval s pomocí aplikací na ekonomické analýzy předkládaných výsledovek. Následovala fáze schvalování úvěru, kdy se k úvěru vyjadřoval manažer, úvěrová komise, představenstvo a v některých případech kontrolní komise. V případě, že byl úvěr schválen, byla s klientem domluvena schůzka a podpis smluvní dokumentace. Pokud by žádost o úvěr nesplňovala podmínky vnitřních předpisů a metodiky, tak by ji úvěrový pracovník ani nezačal zpracovávat. Pokud byly v žádosti o úvěr neúplné informace či chyběly nějaké podklady, byl klient vyzván, aby chybějící informace doplnil před zpracováním znaleckého posudku. Neznamenalo to automaticky, že žádost bude ihned zamítnuta. Pokud po splnění podmínek došlo ke zpracování žádosti, k věci se vyjadřoval risk manager, který např. mohl zjistit závady na nemovitostech. V takovém případě by byla žádost od risk managera vrácena, klient byl o tom informován a úvěrový proces by nepokračoval. Úvěrové oddělení bylo rozděleno na front office a back office. Po podpisu smlouvy s klientem se úvěrová složka předala na úvěrové

oddělení back office, kde se kontrolovaly podmínky pro čerpání úvěru, které vyplývaly z úvěrové smlouvy, tedy zda docházelo k čerpání úvěru tak, jak bylo schváleno, zda bylo řádně spláceno a plnění dalších podmínek.

26. Pokud o úvěr žádal příbuzný člena představenstva, člen představenstva nebo jejich blízcí, úvěr schvalovala v konečné fázi kontrolní komise. U jiných úvěrů kontrolní komise nefigurovala. Souhlas kontrolní komise byl uveden na formuláři „*Návrh na poskytnutí*“, podpis kontrolní komise byl také na formuláři s názvem „*Hodnocení klienta*“, kterému říkali „*úvěrová karta*“. Na úvěrové kartě jsou podpisy toho, kdo žádost zpracovával, risk managera a kontrolní komise, která byla mnohdy na zadní straně. Svědkyně neví, kdo byl v kontrolní komisi, byli tam nějací externí zaměstnanci a měli nějakého předsedu. Svědkyni bylo známo, že je obžalovaný Jakub J. synem Petra J., předsedy představenstva MSD, nicméně k úvěru společnosti REGATTOMER se přistupovalo jako k jakémukoliv jinému úvěru. Určitě jej kontrolovala kontrolní komise. Úvěroví pracovníci vždy pracovali samostatně na základě obdržených žádostí.

27. Společnost REGATTOMER měla u MSD několik úvěrů. Pokud byl poskytován v nějaké větší částce úvěr, který měl refinancovat předcházející úvěr, tak se v MSD zajímali o (*podnikatelské*) záměry. V úvěrové smlouvě muselo být uvedeno, že konkrétní částka bude použita na splacení jiného úvěru. Pokud jde o zajištění úvěrů, nejčastěji se jednalo o zajištění nemovitostmi, movitými věcmi, akciemi, pohledávkami či ručením třetími osobami.

28. Pokud jde o obvyklou dobu schvalování úvěru, bylo to různé. Mohlo to být i půl roku, ale pokud klient dodal veškeré podklady, mohla to být otázka pár dní. Jako datum na žádosti o úvěr (*tzv. podání žádosti*) se uvádělo vždy datum dodání posledního dokumentu.

29. Jedním z požadovaných podkladů žádosti o úvěr bylo tržní ocenění nemovitostí soudními znalci z oboru s kulatým razítkem. Znalcem zjištěné tržní ocenění nemovitostí se pro vnitřní potřeby snižovalo na tzv. reálnou hodnotu koeficientem, který vycházel z vnitřních předpisů MSD a pohyboval se od 50 do 100%. Úvěr musel být 100% kryt reálnou hodnotou zástavy. Posudek nesměl být starší půl roku. Pracovníci MSD vycházeli z hodnoty nemovitosti, kterou znalec stanovil. Někdy znalci znalecký posudek nazývali odhadem, nebylo důležité, jaký má tento dokument název, ale jednalo se pořád o stejnou službu posouzení ocenění. Pokud nemovitost oceňoval znalec, tak mělo ocenění vždy kulaté razítko na konci u jeho podpisu. V seznamu znalců byly i právnické osoby, které byly podepsány právnickou osobou, nicméně v závěrečné textaci určitě bylo, že mají licenci a číslo. Znalci - fyzické osoby používali kulaté razítko, u právnických mohlo být razítko firmy. Pro vnitřní potřeby MSD existoval seznam znalců. Nebyli to smluvní znalci. Tento seznam se předal klientovi, který měl zájem o úvěr, aby oslovil kohokoliv z uvedených znalců. Pokud už měl klient k dispozici svůj znalecký posudek z nedávné doby, tak v rámci MSD požadovali, aby oslovil někoho ze znalců ze seznamu, aby k vyhotoveným posudkům udělal zprávu, kde uznal či upravil cenu. Znalci měli hodnotit veškerá pozitiva i negativa daných nemovitostí či jiných zajišťovacích instrumentů a určit obvyklou cenu „k datu vyhotovení toho posudku na tom daném místě“. Pokud jde o ověřování stanovených cen, u MSD bylo oddělení, v rámci něhož pracovník vypracovával analýzy pohybu cen nemovitostí. Úvěry byly poskytovány se splatností max. do 5 let. Pokud bylo v podnikatelském záměru uvedeno, že se má investovat do pozemků, tak se to muselo odrážet v ekonomice. Podmínkou bylo předložit výsledovky do budoucna, kde se s těmito hodnotami muselo počítat. Prvotní poskytnutí úvěru bylo v rámci tržního ohodnocení, tedy ceny, kterou určil znalec. Je možné, že znalec určil i budoucí hodnotu – v tomto případě by úvěr byl nastaven tak, že by docházelo postupnému čerpání úvěru.

30. Všechny úvěry byly zajištěny směnkami, které byly podepsány žadatelem o úvěr. V mnohých případech byl požadován aval statutářů, jednatele či vlastníka firmy, ale byly i případy, kdy se aval nepožadoval. Ve vnitřním předpisu MSD požadavek avalu nebyl. Aval nebyl vyžadován, pokud byl úvěr na fyzickou osobu - podnikatele. Pokud to byla právnická osoba, tak v případě

s.r.o. byl ve většině případů avalistou jednatel, v případě a.s. člen představenstva, ale mohlo se stát, že aval nebyl potřeba u žadatele, který poskytl dostatečné zajištění.

31. Úvěry byly v MSD poskytovány asi do konce dubna nebo začátku května 2013, pak následovalo nařízení státního zastupitelství, aby se již neposkytovaly úvěry. Přesný den si nevybavila, bylo to neprodleně po zásahu policie. ČNB kontrolu ohlásila třeba 2 – 3 týdny předem, ale svědkyni bylo sděleno, že se jedná o standardní kontrolu. Na konci téhož týdne pak proběhl zásah policie.

32. **Svědék Ing. Petr J.**, předseda představenstva MSD a otec obžalovaného Jakuba J., vypověděl, že na pozici předsedy představenstva MSD působil od roku 2010. Úvěrový proces byl nastaven v souladu se zákonem a se stanovami MSD. O úvěr mohl v rámci schvalovacího řízení žádat pouze člen družstva, který prošel prověrkou. Klient procházel standardním procesem přes obchodní oddělení, musel předložit veškeré podklady, které byly součástí metodiky MSD. Schvalovací proces probíhal v rámci úvěrového oddělení mimo představenstvo. Členové statutárních orgánů mohli podepisovat pouze obchodní smlouvy, neměli podle stanov možnost schvalovat jakýkoliv úvěr, a rovněž neměli možnost potvrzovat poskytnutí úvěrů bez předchozího souhlasu úvěrové komise. Nejvyšším orgánem MSD byla členská schůze, dalšími orgány bylo představenstvo, úvěrová komise a kontrolní komise. Úvěrová komise měla ve své kompetenci povinnost prověřit úvěr po stránce zajištění, bylo v její kompetenci, aby případ posoudila a následně postoupila, protože představenstvo nemohlo bez jejího souhlasu úvěr poskytnout.

33. Zájemce o úvěr oslovil obchodní oddělení osobně nebo e-mailem a domluvil si schůzku, kde obdržel podklady pro poskytnutí úvěru. Pokud daný pracovník úvěr navrhl ke schválení, tak postoupil případ risk managerovi a ten dal své stanovisko úvěrové komisi. Úvěrová komise dala závěrečné stanovisko a posléze byla připravena úvěrová dokumentace. Řada žádostí o úvěr byla i zamítnuta, většinou už v rámci obchodního oddělení, když např. klient nesplňoval kritéria. Představenstvo bylo tříčlenné, úvěry podepisovali 2 členové představenstva. Představenstvo nemohlo bez souhlasu úvěrové komise schválit žádný úvěr, ale mohlo odmítnout schválení úvěru, který prošel ostatními články úvěrového procesu. Někdy se stalo, že žádost vrátilo k dopracování. Představenstvo konalo pravidelná měsíční zasedání, kde dostávali veškeré informace o úvěrech, které se nesplácely.

34. Pokud MSD poskytovalo další úvěr klientovi, který už úvěr měl a řádně splácel, věc byla analyzována výhradně v rámci obchodního oddělení. Délka schvalovacího procesu úvěru byla individuální. Záleželo na tom, jak klient komunikoval s obchodním oddělením – mohlo to být několik dnů, ale i měsíců. Nejkratší doba od žádosti o úvěr k jeho schválení, jestliže klient předložil všechny doklady, byla v řádech dnů.

35. Pokud jde o ocenění zástavy, MSD disponovalo seznamem cca 60 znalců, mezi nimiž byly jak FO, tak i PO, které prověřovali ohledně trestní bezúhonnosti a odbornosti. Když svědek nastoupil do MSD, seznam znalců už existoval, ale postupně se rozšiřoval. Seznam sloužil pouze pro interní potřebu MSD. Klient mohl mít svůj posudek, který někdy stačil, někdy MSD požadovalo jeho revizi. Zásadní bylo tržní ohodnocení, které nesmělo být starší půl roku. Pokud byl znalec ze seznamu, v MSD prověřili, zda na seznamu je a zda existuje nějaký problém.

36. V případě, že o úvěr žádal člen představenstva, jeho osoba blízká nebo zaměstnanec, úvěr schvalovala kontrolní komise, jejímž předsedou byl pan Nespalec. Jediný člen představenstva, který žádal u MSD o úvěr, byl Ing. T.. Kontrolní komise tuto věc prověřovala a vyjadřovala se k ní. Svědek si vybavil, že bylo v tomto případě požadováno dozajištění. Uvedl dále, že v rámci MSD neslyšel, že by úvěr někdo dostal jen proto, že by byl s někým v určitém vztahu. On osobně nic neovlivňoval. Pokud jde o projekt obžalovaného, svědek jej sledoval, protože šlo o společnost jeho syna, lokalitu zná a reality jej baví. Žádných činností se ale neúčastnil.

37. **Svědék Ing. Jan K.**, bývalý jednatel a znalec ve spol. SINCONSULT, vypověděl, že SINCONSULT byla společnost s ručením omezeným, jejímiž společníky a jednatelem byli svědek a kolega P.. V roce 2009 do společnosti vstoupil Ing. H., který měl podíl 50% a svědek s Ing. P. každý po 25%. Každý jednatel mohl za společnost podepisovat posudky samostatně. Společnost REGAITOMER ani obžalovaného J. svědek nezná, na expertním posudku Ing. H. č. 363-38/2013 (č.l. 2334-xxx6) nepracoval. Pro MSD nikdy nevypracovával žádný posudek ani ocenění.

38. Společnost SINCONSULT vypracovávala jako znalecký ústav znalecké posudky a různé druhy ocenění. Znalecký posudek má své náležitosti, dělá se podle zákona o znalcích a tlumočnících pro státní orgány, fyzické či právnické osoby. Vše ostatní (tedy ocenění, hodnocení) je na druhé straně. Co se týká formálních náležitostí, tak se liší tím, že znalecký posudek má přísně dané podmínky. Ostatní ocenění jsou volná, jejich náležitosti nejsou dané. Znalecký posudek se nazývá znalecký posudek, musí mít číslo, úvod, nález, posudek, závěr. Některá ocenění měla podobnou strukturu, ale podstata znaleckého posudku spočívá v tom, že podle zákona musí mít na konci kulaté razítko, podpis, doložku. Když něco z toho chybělo, nebyl to znalecký posudek.

39. Pokud jde o určení, zda bude vypracován znalecký posudek či ocenění, toto neurčoval nikdo ze znalců, záleželo na klientovi. Některý požadoval znalecký posudek, jiný ocenění pro úvěr. SINCONSULT vydával i expertní posudky, což nebyly znalecké posudky. Znalecký posudek má samostatnou evidenci, která se předává na soud. Evidence expertních posudků se nechává ve společnosti. Číslování znaleckého posudku bylo v číselné řadě, banka mohla zadat své číslo. Za zpracování posudku, pokud ho zpracovávala firma SINCONSULT, byl odpovědný ten, kdo posudek podepsal. Nebylo obvyklé, aby se podepisovali i spolupracovníci. Na expertní posudek nedopadá žádná norma, přizpůsoboval se tedy požadavkům zadavatele. Ověřit expertní posudek nelze. Expertní posudek je vypracován ve struktuře, která se hodí a je přehledná. Pokud by se jednalo o posudek, který by měl v názvu expertní posudek, a zároveň by se v obsahu hovořilo o znaleckém posudku, dle názoru svědka se jedná o expertní posudek a uvedení označení znalecký posudek v textu posudku považuje za chybu. Pokud jde o odpovědnost za nepravdivé údaje v expertním posudku – u Spořitelny tyto posudky po znalcích ještě kontrolovali.

40. V rámci spol. SINCONSULT většinou určovali tržní hodnotu, vycházeli přitom z požadavků banky. Pokud by někdo chtěl ocenit pozemek, základem ocenění je cenová mapa, kde jsou porovnávány prodeje. V daném případě se jednalo o atypické pozemky, protože byly velké, svědek nedokázal říci, jak by probíhalo jejich ocenění. U Prahy se dalo vycházet z cenových map, které vycházely z cen uskutečněných v minulém roce – pokud by tam ty ceny nebyly, tak nemůže být cenová mapa. Se změnou územního plánu (*pro potřeby posudku a stanovení ceny*) lze dle svědka kalkulovat, až když je změna územního plánu připravena a je dán předpoklad, že nastane nějaký posun. Pokud expertní posudek vycházel z předpokladu schválení územního plánu, tak záleželo na zpracovateli, jak to posoudí a vyhodnotí, to si dělal každý sám. Zda byl vypracován návrh na změnu územního plánu, si lze ověřit na stavebním úřadě nebo přímo na obci.

41. **Svědék Ing. Josef P.**, bývalý jednatel a znalec ve spol. SINCONSULT, v hlavním líčení uvedl, že v roce 2013 byli ve společnosti SINCONSULT 3 jednatele a 3 společníci, a to svědek, Ing. K. a Ing. H.. V rámci společnosti SINCONSULT vypracovávali znalecké posudky, odhady nemovitostí pro bankovní účely a zprávy pro Českou spořitelnu. Každý pracoval samostatně. Ten, kdo posudek vypracoval, jej i zkontroloval. Za posudek byl odpovědný ten, kdo jej vypracoval. Svědek se domnívá, že obž. H. spolupracoval s MSD na základě smlouvy o spolupráci. Svědek pro MSD nikdy žádný posudek ani ocenění nevypracovával, spol. REGAITOMER nezná.

42. Uvedl dále, že forma výstupu závisela na požadavcích klienta. Pro bankovní účely se prováděly hlavně odhady, každá banka měla svou metodiku. Expertní posudek je spíše odborný odhad, tedy spíše neformální. Znalecký posudek musí splňovat podmínky vyplývající ze zákona. Co se týká formálních náležitostí, na expertní posudek není žádná metodika, záleží na odhadci, jak k tomu přistoupí. Znalecký a expertní posudek se liší v závěru – na znalecký posudek se dává kulaté

razítka a na expertní ne. Odborný či expertní posudek slouží pro odbornou veřejnost, které se věc týká. Pokud jde o úvěrové řízení, záleželo na tom, co si klient objednal, ale pro bankovní účely se dělaly odhady, nebylo pravidlem, že by byl vyžadován znalecký posudek. Uvedl dále, že bylo důležité znát účel vypracování posudku či odhadu, sdělení účelu po klientech požadovali. Pokud klient účel nesdělil, napsali, že je účel pro potřeby žadatele. Cena pozemku by byla závislá na účelu posudku. Pokud zpracovávali hodnocení pozemku pro úvěrové řízení, určovali dle požadavku klienta buď cenu obvyklou, nebo tržní hodnotu.

43. Při oceňování nemovitostí aplikovali porovnávací nebo výnosovou metodu. V roce 2013 se používaly srovnávací vzorky z nabídek realitních kanceláří, nebo přímo z kupních smluv, pokud byly nějaké prodeje uskutečněné v blízkosti pozemku, či z katastru nemovitostí. Při použití porovnávací metody v posudku uvedli odkaz, nebo dokládali inzeráty. Porovnávané pozemky byly v posudku vypsané. V úvahu se bral i územní plán. Pokud by nebyl pozemek veden jako stavební, a klient tvrdil, že se časem změní územní plán a pozemek bude pozemkem stavebním, toto tvrzení by si ověřili u obce. Pokud byly ukazatele regulérní, tak se to dalo částečně zohlednit. On sám za vysokou míru jistoty změny územního plánu považuje okamžik pořízení změny územního plánu. Pokud byl pozemek zařazen do rezervy, obec žádost o změnu územního plánu akceptovala a aktivně vyvíjela kroky ke změně územního plánu, toto by svědek považoval za určitou jistotu.

44. **Svědkyňe JUDr. Kateřina Martínková**, insolvenční správkyňe MSD, uvedla, že byla ustanovena do funkce jako insolvenční správce druhý v pořadí, předtím funkci vykonával Mgr. Ivo Hala. Ten před jejím nástupem zpeněžil téměř všechny pohledávky sepsané v majetkové podstatě, včetně pohledávky v projednávané věci. Svědkyňe se nepodílela na správě pohledávky, informace čerpá pouze z informačního systému MSD a z listin uložených bývalým správcem u schovatele.

45. Z listin zjistila, že projednávaná pohledávka mohla vzniknout do částky 181 mil Kč, přičemž byla vyčerpána v částce cca 151 mil. Kč. Proč nebyla dočerpána celá částka, svědkyňe neví. Podle úvěrové smlouvy mohlo být čerpáno na základě kupních smluv nebo faktur. Pohledávka byla postoupena z majetkové podstaty jako nesplatná. Část úvěrové pohledávky, konkrétně 2 částky, byly vyplaceny MSD na jiný úvěr dříve uzavřený mezi MSD a toutéž společností. 3. a 4. částka byla zřejmě čerpána podle úvěrové smlouvy. Úvěrový dlužník nebyl v prodlení se splátkami úroků, jistina nebyla do doby postoupení pohledávky splatná.

46. Při postupování pohledávek byl zhotoven k ocenění pohledávky pro účely insolvenčního řízení interní znalecký posudek. Pohledávka na 151 mil. Kč byla před splatností, nicméně znalec ji ocenil na cca 71 mil. Kč. Znalec zjistil, že zajištění pohledávky neodpovídalo úvěrové jistině. Pohledávka byla zajištěna dvěma zástavními smlouvami k nemovitostem a směnkou vystavenou úvěrovým dlužníkem, která nebyla avalována. Kdyby byla pohledávka řádně zajištěna, bylo by možné dosáhnout mnohem výhodnější částky při prodeji pohledávky. Ve smlouvě o úplatném postoupení pohledávek byla sjednána jedna částka, ta nebyla rozdělena na jednotlivé pohledávky. Při určení, jaká část byla dosažena na jednotlivou pohledávku, se vycházelo ze znaleckého posudku na jednotlivé pohledávky, následně byl zjištěn poměr pohledávky vůči ostatním pohledávkám a pak vypočteno, jaká část kupní ceny připadá na tuto konkrétní pohledávku.

47. **Svědek Ing. Arch. Květoslav H.** vypověděl, že v rámci společnosti DUNSTAR dlouhodobě pracoval na developmentu v katastrálním území obcí Úžice, Kozomín, S. a Xxx. Daná oblast je určena pro nerušící průmysl, skladovací objekty a logistické haly. Všechny projekty byly úspěšné. Svědek má v oblasti osobní vazby, což je pro developerskou činnost důležité. Podstatou developmentu bylo sjednocení územně plánovací dokumentace pro dané území, příprava území a projektová příprava, a dále vyhledání dalších developerů, kteří na pozemcích vystaví svoje projekty. Museli tedy vždy vykoupit pozemky a následně vypracovat dokumentaci, poté pozemky zainvestovat (vybudovat komunikace, kanalizace). Projekty končily územním rozhodnutím, k čemuž měli dopředu uzavřené smlouvy. Pozemky jim prodávali většinou zemědělci, v některých případech obce, církve, překupníci či restituenti. Výkupní ceny půdy se pohybovaly od 300 Kč až

do 900 Kč/ m², poté se pozemky prodávaly investorům za 1.500 Kč - 3.000 Kč/ m², ale záleželo na tom, o jaký projekt a o jak velké území se jednalo.

48. Obžalovaného J. zná svědek z osobního styku přes dceru, se kterou se obžalovaný přátelil od dětství, a dále z profesního styku jako jednatele spol. REGAITOMER. Pro obžalovaného a spol. REGAITOMER vykonával inženýrskou činnost na projektu MAN. V rámci projektu spolupracovali při zainvestování pozemku a při zpracování projektu. Působili i v dalších rozvojových záležitostech, zejména územního plánu, dále sjednávali technický dozor, řešili smlouvy. Spolupracovali pouze na tomto projektu. Projekt skončil asi v roce 2016-2017 kolaudací na jedné polovině pozemku, druhá se nerealizovala. Za své služby dostali paušální odměnu. Svědek neví o žádných dalších projektech spol. REGAITOMER, s její finanční situací nebyl obeznámen. Věděl pouze, že byla financována z úvěru. Zda měla společnost zaměstnance, neví, jednal vždy jen s obž. J..

49. Vzhledem k tomu, že úspěšně spolupracovali se společností REGAITOMER na projektu MAN, tak se domluvili na poskytnutí technické pomoci při zařizování územní dokumentace, protože v tom byli zbláhli. Svědek jednal s obcí S. v souvislosti se změnou územního plánu, kterou musela obec realizovat, aby byly pozemky REGAITOMERu v novém územním plánu vyňaty z rezervy. Svědek byl osobně přítomen na jednání zastupitelstva, na kterém byla projednávána i změna územního plánu a zařazení předmětných pozemků do rezervy, zastupitelstvo to odsouhlasilo. Obec poté dala zadání zpracovateli a na své náklady začala činit kroky ke změně územního plánu v souladu s návrhem a závěry z jednání zastupitelstva.

50. Také od obce xxx odkoupili pozemky, na nichž se nacházela bývalá polní cesta, a to za cenu 500 Kč/m² a dohodli zařazení pozemků do územního plánu jako stavebních. Od obce Úžice vykupovali pozemky za ceny kolem 300-400 Kč/m². Cena pozemku se odvíjí od jeho stavu. Jiná je cena orné půdy mimo územní plán obce, jiná pokud jde o pozemky v územní rezervě, neboť u těchto pozemků se již počítá s dalším rozvojem obce. Výrazně se cena posune, pokud jde o pozemek, který je zařazen jako stavební v územním plánu. K nejvyššímu nárůstu ceny dochází po udělení územního rozhodnutí.

51. Uvedl dále, že v průběhu funkčního období zastupitelstva obce xxx došlo ke změně zastupitelstva včetně starosty, a obec po téměř hotové změně územního plánu přišla s návrhem, aby byly vyňaty sjezdy z dálnice, a zpracovatel dostal od obce pokyn, aby sjezdy z návrhu vyřadil. To bylo v rozporu s projednáním s Ministerstvem dopravy a dohodou, kterou měli s obcí. V roce 2016 pak byla schválena změna územního plánu, kde se pozemky objevily zase v rezervě. Toto si svědek nedokáže vysvětlit.

52. **Svědék Ing. Jan V.**, jednatel a společník spol. DEVEPRO, uvedl, že se s obžalovaným J. seznámil prostřednictvím kolegy H. v roce 2011 nebo 2012. Obžalovaný byl svědkovi představen jako člověk, který je prostřednictvím spol. REGAITOMER schopen zajistit financování developmentu velkých projektů na území, kde s kolegou H. v rámci spol. DUNSTAR pracovali.

53. Spol. DUNSTAR neměla dostatek financí na rozvoj jižní části území, na jehož developmentu dlouhodobě pracovala, proto svědek s kolegou H. externě spolupracovali s obžalovaným, který měl zajištěno úvěrové financování od banky na nákup pozemků v daném území. Svědek a kolega H. poskytovali obžalovanému J. služby za úplatu. Se společností REGAITOMER na základě smlouvy o dílo úspěšně realizovali projekt MAN, v rámci něhož pro spol. REGAITOMER zajistili výkup pozemků, územní rozhodnutí a zařízení kompletní infrastruktury. Tento projekt byl úspěšně prodán. Kupní cena byla při prodeji rozdělena, rozdělení si určuje investor, a to z důvodů finančních a daňových. U projektu MAN se prodávalo cca kolem 2.000, Kč/m². Co se týče ceny orné půdy v té dané lokalitě v roce 2013, tak když se dostali pod 500 Kč/m², byli rádi. Spolupráce se společností REGAITOMER byla standardní. Územní plán nepovoloval, aby tam bylo něco jiného než haly.

54. Druhým projektem, na němž spolupracovali, byl rozvoj cca 25 ha na jihu daného území od navrhované dálniční křižovatky po druhou komunikaci. Tento projekt předčasně skončil, neboť došlo k problémům na straně financující banky společnosti REGAITOMER. Jednalo se o záložnu MSD. Dané území bylo v územním plánu obce xxx vedeno jako rezerva, byl podán návrh na změnu územního plánu. Změna územního plánu byla v běhu, obec xxx dávala kladná stanoviska ke všem krokům změny. Změna územního plánu trvá obvykle asi 2 roky, dle svědka již byla pořízena změna územního plánu, ale zda již proběhlo veřejné projednání, to neví. Změna územního plánu se očekávala, jinak by svědek s kolegou H. do spol. REGAITOMER majetkově nevstupovali. Projektu věřili. Důvodem ukončení spolupráce na druhém projektu bylo to, že ve společnosti REGAITOMER byl nový majitel, se kterým se na spolupráci nedohodli.

55. Pokud jde o kupní smlouvu na prodej pozemků uzavřenou mezi společností REGAITOMER a DEVEPRO, k odstoupení od smlouvy došlo z iniciativy svědka, a to z důvodu nezaplacení kupní ceny ze strany spol. REGAITOMER. Kupní cena nebyla uhrazena z důvodu problémů s financováním u společnosti REGAITOMER. Kupní cena měla být uhrazena do 10 dnů od zápisu do katastru. K problémům s financováním došlo až v době po zápisu pozemků do katastru nemovitostí. Svědek jednal s obž. J., který se snažil najít jiné východisko, aktivně se svědkem spolupracoval a měl snahu smlouvu naplnit.

56. **Svědčyně Marie T.** (strany souhlasily se čtením ÚZ o podání vysvětlení svědkyně dle § 211 odst. 6 tr. řádu) uvedla, že prodala na základě kupní smlouvy ze dne 4. 5. 2012 pozemky par. č. xxx a xxx (tehdy xxx) v k.ú. Xxx za 4 mil. Kč. Předmětné pozemky získala v rámci restituce roku 1992. Pozemky se nacházely u obce Xxx v blízkosti rybníka Xxx, zasít'ované nebyly. Společnost REGAITOMER SE nezná, prodej uskutečnila v domnění, že své pozemky prodává muži středního věku, který ji se zájmem o tyto pozemky oslovil. Žádný odhad ceny nemovitostí nebyl uskutečněn. Kupní cena byla uhrazena dle smlouvy o advokátní úschově řádně a včas.

57. **Svědčyně Petra H.** (§ 211 odst. 6 tr. řádu) vypověděla, že s manželem prodali na základě kupní smlouvy ze dne 10. 3. 2014 společnosti REGAITOMER SE polovinu pozemku, kterou měli ve společném jmění manželů. Druhou polovinu pozemku původně vlastnil Jan V.. Kupní cena ve výši 5.100.000 Kč byla připsána na společný účet svědkyně a jejího manžela. Svědkyně dále uvedla, že obžalovaného J. zná asi 15 let přes jeho matku. Ona od roku 2012 působila jako společník ve spol. KaP Reality Consult, s.r.o., ve které byl jednatelem její manžel. Společnost REGAITOMER měla pronajatu kancelář ve stejném patře.

58. **Svěddek Ing. Jan Z.**, člen představenstva MSD, uvedl, že ve funkci působil od září 2010 do června nebo července 2014. Za jeho působení až do zásahu ČNB neměl žádné signály, a to ani od kontrolní komise, že by úvěrový proces nefungoval správně. Podle stanov MSD úvěry schvalovala úvěrová komise, volená členskou schůzí a nezávislá na představenstvu. Jako člen představenstva u takto schválených úvěrů podepisoval úvěrové smlouvy, ale osobně se na schvalování úvěrů nepodílel, nebyl členem schvalovací komise. Jako člen představenstva byl odpovědný za samotný schvalovací proces. Pokud někdo v průběhu schvalovacího procesu vyjádřil negativní stanovisko, nebylo ve zpracování daného úvěru pokračováno. Podle jeho zkušeností na každý poskytnutý úvěr připadaly další dvě zamítnuté žádosti o úvěr. V úvěrové komisi působil jako předsedkyně Jirka L., a dále členové Pavel Š. a Jana S. (H.). Schvalovací proces měl tři části, v první klient předložil podklady k zamýšlenému projektu, na který požadoval úvěr, ve druhé byl zahájen proces detailního posouzení včetně vyjádření risk manažera a úvěrové komise, ve třetí se podepsal samotný úvěr. Načerpání úvěru bylo podmíněno splněním podmínek pro čerpání. Risk manažerem byl Ing. Jan J., který byl podřízen představenstvu a ten musel posoudit všechny žádosti a vyjádřit se k míře rizika a k tomu, zdali MSD chce nebo nechce toto riziko podstoupit. Měl rozpoznat riziko a vyhodnotit, zdali je MSD schopno toto riziko pokrýt z vlastního kapitálu a nikoli z členských vkladů. Členové schvalovací úvěrové komise měli za úkol posoudit a rozhodnout o poskytnutí úvěru jako celku se znalostí všech rizik a okolností zjištěných od klienta.

59. **Svědkyňe Tereza D.** uvedla, že ji oslovil obžalovaný J. s tím, že hledá někoho do dozorčí rady u nové firmy, kde je předsedou představenstva, firma by se měla zabývat projekty v průmyslové zóně. Nic podobného nikdy nevykonávala a v žádné firmě nikdy nepůsobila jinak než jako řadový zaměstnanec na ekonomickém úseku. O firmě v podstatě nic nevěděla, byla to nově založená firma. S developerskou činností se nesetkala. Jako ekonomka měla dohlédnout na tvorbu a kompletnost účetní závěrky. Brala funkci jako kamarádkou výpomoc a ani to nechtěla dělat s nějakým dlouhodobým výhledem. Smlouvu neměla, stejně jako jakékoliv odměny či jiné požitky z firmy. Předpokládala, že zpočátku pomůže vzniknout firmě, aby měla splněny formální požadavky pro zápis do OR, tak asi na dobu 1 roku. Kromě účetní závěrky za rok 2012 zpracované daňovým poradcem se vedení firmy nijak neúčastnila. Firmu řídil obž. J. sám, o jeho záměrech nebyla nijak informována. Rámcově věděla, že firma je úvěrována z MSD, ale podrobnosti neznala. Viděla to jen z účetní závěrky. Žádné zprávy z dozorčí rady nemá. O úvěrech předem informována nebyla, to řešil J. osobně. Seznámila se s nimi až v rámci účetní závěrky. Podnikatelské plány neznala. Ze závěrky pouze zjišťovala, že se z úvěrů nakupovaly pozemky určené pro výstavbu v průmyslové zóně v S.ě, něco málo bylo použito na běžné provozní výdaje. Žádné neobvyklé transakce nezjistila. Dávala především pozor, aby byly řádně placeny závazky z úvěrů vůči MSD. K posuzování podnikatelských záměrů a bonity nakupovaného majetku přizvána nebyla a ani se necítí být k tomu kompetentní. V účetně-ekonomické rovině žádné nesrovnalosti nenalezla. Myslí si, že byla seznámena s hospodářským výsledkem za rok 2012, ale stav si už nepamatuje. Firma vykazovala ztrátu na hospodářském výsledku hlavně z finanční činnosti, což se s ohledem na úvěry a jejich finanční náklady u nové firmy dalo očekávat. Jinak si myslí, že firma hospodařila zodpovědně, takže nějaký problém ztráty z provozní nebo jiné činnosti nebyl zřejmý. Činnost v dozorčí radě k 31.12.2013 ukončila z vlastní vůle. Z OR zjistila, že byla vymazána až v roce 2014, i když to u J. osobně několikrát ugovala.

60. **Ing. Jitka L.**, úvěrová konzultantka a předsedkyně úvěrové komise v MSD, vypověděla, že v MSD pracovala od r. 2010 do poloviny 2014. Přípravovala podklady konkrétních úvěrových případů k rozhodnutím orgánům MSD. O tom, zda klient splňuje podmínky pro získání úvěru, rozhodoval zpracovatel. Poté byl úvěr zaslán k posouzení risk manažerovi (Ing. Jan J.), který rozhodoval o rizikovosti úvěru. Posléze úvěr posuzovala úvěrová komise (Jitka L., Jana S.-H. a Pavel Š.), která dávala stanovisko. Pokud byl úvěr úvěrovou komisí schválen, tak se předával představenstvu MSD (Petr J., Jan Z. a Daniel T.), které bylo poslední instancí ve schvalovacím procesu. Oddělení front office mělo tři členy, dva v Praze (Jana S.-H. – vedoucí úvěrového oddělení, Martin L.), třetího (svědkyni) v Brně. V MSD byl sestaven seznam znalců (seznam odhadců), ale zda byly vztahy s nimi smluvně ošetřeny, to neví. Úvěr č. 506328038 společnosti REGAITOMER SE za úvěrovou komisí schválila, ale společnost, ani jejího zástupce nezná.

61. **Svědka Vít V.**, zástupce spol. AMISTA investiční společnost, a.s., uvedl, že pozemek parc.č. xxx byl v majetku otevřeného podílového fondu Český a slovenský realitní, za který ve všech věcech jedná společnost Amista investiční společnost a.s. Společnost Amista nikdy nenabyla vlastnické právo k tomuto pozemku. Tento pozemek zakoupil Český a slovenský otevřený podílový fond, jehož cílem je nákup a prodej nemovitostí. Jednalo se o pozemky v obci S., okres Mělník. Šlo o zemědělskou půdu, pozemky nebyly zasít'ované. Pozemek byl oceněn na hodnotu 6.108.750 Kč, odhadcem byla J.P. Consult cz, s.r.o., Ing. Petra Jechová, č. ocenění 258/2011/2405 ze dne 2.1.2012. Zájemcem o koupi pozemků byla pouze společnost REGAITOMER SE, která plánovala výstavbu logistického areálu. Prodej pozemku byl navržen podílníky.

62. Z výpovědi **svědka Ing. Daniela T.** soud nezjistil ničeho, když tento využil svého zákonného práva a již v přípravném řízení odmítl ve věci vypovídat, neboť je proti němu u Městského soudu v Praze vedeno trestní řízení pro trestnou činnost spojenou s MSD.

63. Z výpovědi zpracovatele revizního znaleckého posudku znaleckého ústavu **APELEN Valuation a.s.**, který zpracovával znalecké posudky č. 993-159/2020, 994-160/2020 a 995-161/2020 (v rámci hlavního líčení čteny dle § 213 odst. 1, 2 tr. řádu), **Ing. Ivana Korčáka**, soud

zjistil, že znaleckým úkolem ústavu v posudku č. 994-160/2020 bylo stanovení tržní hodnoty pozemků uvedených v expertním posudku Ing. H., a to k dubnu 2014. Znalec plně odkázal na závěry vyhotoveného znaleckého posudku (tento u hlavního líčení čten dle § 213 odst. 1, 2 tr. řádu). Znalecký ústav APELEN stanovil tržní cenu daných pozemků v k. ú. xxx a v k.ú. Xxx porovnávací metodou, a to za užití vzorků skutečně realizovaných prodejků v lokalitě od roku 2008 do roku 2020, které byly následně odúročeny průměrnou roční inflací. Výsledná cena předmětných pozemků činila rozpětí od 186.700.000 Kč do 228.200.000 Kč, kdy střední hodnota činí 207.500.000 Kč. Při stanovení ceny pozemků v územní rezervě vycházeli znalci z toho, že pozemky byly v době ocenění ve fázi změny v územním plánu. V době ocenění docházelo k tomu, že pozemky byly zahrnuty v přípravném řízení územního plánu, který měl vést ke změně druhu pozemku na pozemky pro skladování. Na základě vyhodnocení kupních cen stanovili referenční hodnotu prodaného pozemku v ploše výroba a skladování v dané lokalitě, což bylo 1.291 Kč/m², a poté provedli diskont (snížení) ceny pro plochy územní rezervy o jednu třetinu a dostali se na úroveň 810 Kč/m². Cena pozemku schváleného v územním plánu tedy činila 1.291 Kč/m². Cenu pozemku rezervy neschváleného v územním plánu nestanovili, neboť existoval předpoklad schválení změny územního plánu. Kupní ceny, za které byly předmětné pozemky zakoupeny, v posudku nezohlednili, neboť pozemky se nakupují od prvotních majitelů, kteří na těch pozemcích hospodaří nebo je získali v restituci, a nemají pro ně využití, nebo využití není dostatečné. Developerské společnosti tyto pozemky vykupují a pak je zhodnocují. Zhodnocení spočívá v tom, že se pozemky zcelují na větší plochu, která by byla ekonomicky využitelná, a dále usilují o to, aby byl pozemek zařazen v územním plánu jako stavební, aby byl využitelný, případně zřizují inženýrské sítě. V případech, kdy dochází k prvonákupům, bývá kupní cena daleko nižší než cena, která se projeví po nějaké době, když je pozemek již zhodnocen, a dojde ke změnám v územním plánu nebo vybudování přípojek. Dle názoru znalce vysoká míra jistoty, že dojde ke schválení změny územního plánu, je dána až po veřejném projednání návrhu změny územního plánu. Na dotaz, proč je tedy ve znaleckém posudku uvedeno, že existovala vysoká míra pravděpodobnosti schválení změny ÚP, když SINCONSULT s.r.o. měl k dispozici pouze dopis starostky a nezapočal ještě ani proces přípravy porizení změny ÚP, znalec uvedl, že developer dlouhodobě spolupracoval s obcí a nebyla žádná známka toho, že by navržené změny v územním plánu neměly být akceptovány. Míra rizika byla zohledněna snížením ceny pozemku o 1/3. Tuto hranici si znalec nastavil sám dle svého odborného uvážení. Dlouhodobost spolupráce developera s obcí znalec zjistil tak, že viděl zápis místního zastupitelstva o tom, že společnost investovala asi 500.000 Kč do přípravy studií, a dále jednal na obecním úřadě se současným starostou S.a, který mu potvrdil, že společnost s obcí dlouhodobě spolupracovala.

64. Z výpovědi zpracovatele revizního znaleckého posudku společnosti **A-Consult plus, spol. s r.o.** č. 3/2016 ze dne 15. 12. 2016 (tento u hlavního líčení čten dle § 213 odst. 1, 2 tr. řádu), **Mgr. Davida Smejkal**, soud zjistil, že znaleckým úkolem ústavu bylo jednak zhodnocení expertního posudku obž. H. č. 363-38/2013, jednak stanovení obvyklé ceny nemovitostí uvedených v citovaném posudku k datu jeho vyhotovení. Pro vypracování znaleckého posudku měl ústav k dispozici podklady od NCOZ, tyto v posudku popsal. Plně odkázal na závěry písemně vyhotoveného znaleckého posudku. Znalecký ústav A-Consult plus stanovil obvyklou cenu pozemků v k. ú. xxx a v k.ú. Xxx porovnávací metodou, a to ve vazbě na jejich dané využití a omezení, které stanoví územní plán platný ke dni ocenění, tedy k 14. 4. 2013, na celkovou částku ve výši **66.600.000 Kč**. Ke zjištění obvyklé ceny daných pozemků ústav užil porovnávací metodu, kdy jako vzorky byly použity nabídky z realitní inzerce. Expertnímu posudku společnosti SINCONSULT s.r.o. vytkl zejména, že znalec Sinconsultu nezohlednil skutečnost, že v případě oceňovaného majetku se z velké části (pozemky parc.č. xxx a xxx v k. ú. xxx) jednalo ke dni ocenění o pozemky zahrnuté územním plánem do pozemkových rezerv, kdy teprve v rámci změny č. 2 územního plánu budou pozemky zahrnuty do území s využitím pro skladování. V době vyhotovení expertního posudku však nebyla změna č. 2 přijata. Prakticky se tak jednalo o ornou půdu, jednotkovou cenu v posuzovaném posudku 1.180 Kč lze proto považovat za výrazně

nadhodnocenou. Cena pozemků je s ohledem na nesprávnou aplikaci metody porovnávací nadhodnocena a výsledek je neprůkazný a nepřezkoumatelný, postavený na spekulativní úvaze znalce. Zvolený postup na bázi spekulace o možné budoucí hodnotě pozemků ve chvíli, kdy se stanou stavebními, je zcela chybný, a nemůže vést k objektivnímu a správnému odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty) ke dni ocenění. Zásadně by se mělo jednat o hodnotu pozemků ve vazbě na jejich dané využití a omezení, které stanoví územní plán, a to ke dni ocenění, tj. v současné hodnotě v místě a čase, to znamená ideálně ve stavu, kdy znalec či odhadce přijde na místo a při místním šetření odhalí různé skutečnosti, které mají relevanci pro jeho zjištění. Vše ostatní, co je očekáváno a plánováno, je tzv. budoucí hodnota. Tato budoucí hodnota vzniká pouze za předpokladu, že jsou pro tuto hodnotu dány určité předpoklady, které každé ocenění musí poměrně přesně vysvětlit. Pozemky mají určité vývojové fáze, to znamená, že jejich hodnota roste v čase podle toho, jak se mění v územním plánu, zasít'ování atd. Každý krok, který vznikne v budoucnosti, vznikne na základě právního aktu, například schválené změny územního plánu, a za cenových nákladů, např. při zasít'ování developerskou cestou na to musí poskytnout financující strana nějaké peníze. Banky jsou ochotny půjčit na developované pozemky, ale dělají to tranší, to znamená pro každý stupeň, v němž chce developer čerpat peníze, banka půjčuje peníze postupně.

65. Uvedl dále, že ke dni 15. 12. 2016 se stav územního plánu pro řešení území oproti datu 16. 4. 2013 nezměnil, tj. jak v době ocenění, tak ke dni vypracování revizního posudku, celkem 220 tis. m² plochy pozemků, z toho v k. ú. xxx 158.384 m² je v platném územním plánu charakterizováno jako územní rezerva. Pozemky o výměře 60.626 m² situované v severovýchodní části řešeného území katastru S. jsou územním plánem určeny ke smíšené zástavbě, 1.827 m² v k. ú. xxx jsou plochami komunikací. Pozemky v katastru Xxx jsou i v době vypracování revizního posudku ornou půdou, k výstavbě územním plánem neurčené. Oceňované území je o výměře 22 hektarů, ke dni ocenění bez vydaného územního rozhodnutí. Více než 70% oceňovaných pozemků je dle územního plánu ornou půdou. Plocha určená k zástavbě cca 60.000 m² je zastavitelná v rozsahu 50%, včetně zpevněných ploch. Nabídkové ceny pozemků porovnatelných obdobným možným využitím a lokalitou se nejčastěji pohybují v rozpětí 300 - 620 Kč/ m².

66. Z výpovědi zpracovatele revizního znaleckého posudku společnosti **Česká znalecká, a.s. č. 5512-12-2019** (znalecký posudek u hlavního líčení čten dle § 213 odst. 1, 2 tr. řádu) ze dne 29. 3. 2019, **Ing. Jakuba Lisy** soud zjistil, že znaleckým úkolem ústavu bylo jednak stanovení obvyklé ceny nemovitostí uvedených v expertním posudku Ing. H. č. 363-38/2013, jednak zhodnocení tohoto expertního posudku. Znalec plně odkázal na závěry písemně vyhotoveného znaleckého posudku. Cena obvyklá předmětných pozemků v k.ú. xxx a v k.ú. Xxx byla stanovena na celkovou částku ve výši **96.300.000 Kč**. Cena obvyklá byla zjištěna porovnávací metodou na základě vzorků z realitní inzerce a byla indexována indexem růstu cen o hodnotě 1,3. Rozdíl při stanovení ceny obvyklé mezi posudkem České znalecké a posudkem společnosti A-Consult plus s.r.o. vysvětlil znalec tím, že odhad ceny obvyklé ve výši 66.600.000 Kč je podhodnocen, neboť u pozemků, které jsou ve stejném druhu, je stanovena nižší jednotková cena. Jedná se o pozemky parc. č. xxx, xxx/7, xxx/5, xxx, xxx/4 a xxx. Odchylka vznikla nezahrnutím vzorku č. 8 s nabídkovou cenou 1.504 Kč/m² do odhadu ceny obvyklé u porovnávací metody. U ostatních oceňovaných pozemků je odhad ceny obvyklé správný.

67. Uvedl dále, že cena pozemků se vyvíjí. Cena za m² zemědělského pozemku v roce 2013 činila kolem 40 Kč/m², cena za scelené pozemky v územní rezervě pak 200 Kč/m². Územní rezerva nemá stejnou hodnotu jako stavební parcela. Při stanovení současné hodnoty pozemku pro účely bankovního úvěru nelze vycházet z vysoké míry jistoty, že dojde ke změně územního plánu, ale je v takovém případě nutno stanovit současnou a budoucí hodnotu daného pozemku. O stavební parcelu se jedná, až když je vydáno územní rozhodnutí. Pozemky č. xxx a xxx o výměře 158.384 m² jsou dle územního plánu zahrnuty jako rezerva pro plochy skladovací, avšak stále se nejedná o pozemky stavební, na kterých by bylo možno stavět. Plochy rezervy se zpravidla stanou stavebními až v případě plné zastavěnosti stavebních pozemků stejného druhu v dané obci.

68. K expertnímu posudku společnosti SINCONSULT s.r.o. (obž. Ing. Jiří H.) č. 363-38/2013 společnost Česká znalecká, a.s. uvedla, že použité podklady byly způsobilé k vypracování nálezu/závěru expertního posudku. Závěry expertního posudku jsou stanoveny na základě kombinace porovnávací a výnosové metody. Aplikace těchto metod není dostatečně ekonomicky ani odborně opodstatněná. Její výše je stanovena z nepřezkoumatelných hodnot, tudíž i závěr expertního posudku není přezkoumatelný. Výsledná hodnota neodpovídá ceně obvyklé – je nadhodnocena. Expertní posudek neobsahuje zákonem definované náležitosti, které musí obsahovat každý znalecký posudek, zavádějící je fakt, že expertní posudek je vypracován pro účely úvěrového jednání. Odhad investiční hodnoty neodpovídá ceně obvyklé. Expertní posudek nemá patřičné náležitosti (*znaleckého posudku*) a jeho závěry neodpovídají ceně obvyklé, nemůže být použitelný pro potřeby úvěrového jednání u MSD. Pojem expertní posudek není zákonem, ani vyhláškou definován. Expertní znalecký posudek je stále znalecký posudek, který se specializuje na expertní činnost, tedy činnost, která není běžně znalecky zkoumána, avšak expertní posudek musí obsahovat veškeré náležitosti znaleckého posudku. Ohledně expertního posudku č. 363-38/2012 se spíše jedná o odborné vyjádření, i když struktura expertního posudku se tváří, že se jedná o znalecký posudek. Předmětný expertní posudek není znaleckým posudkem, tedy v žádném případě neměl být použit pro potřeby úvěrového jednání, jeho závěry jsou pouze pro interní účely objednatele, který pomocí závěrů zjistí možný ekonomický potenciál, nikoliv však hodnotu majetku z pohledu trhu.

69. Soud dále založil svá skutková zjištění též na **listinných důkazech**, které byly v rámci hlavního líčení jako důkaz provedeny.

70. Z **návrhu územního plánu obce xxx z června 2009** (č.l. 77-109), soud zjistil, že bylo navrhováno rozšíření ploch pro skladování ve vztahu k pozemku parc. č. xxx. Ze **změny č. 1 územního plánu obce xxx ze září 2012** (č.l. 111-138) bylo zjištěno, že byla navrhována změna využití pozemku parc. č. xxx jako plocha rezervy pro skladování. Z **návrhu změny č. 2 územního plánu S. z října 2013** (č.l. 140-155) bylo zjištěno, že spol. REGAITOMER zavdala podnět ke změně ÚP ohledně pozemků parc. č. xxx a xxx. O pořízení změny č. 2 rozhodlo zastupitelstvo obce xxx na zasedání dne 3.6.2013 usnesením č. 7. Z **usnesení vlády ČR včetně přílohy** (č.l. 170-174) soud zjistil, že oblast Kozomína, na které se nacházejí předmětné pozemky, byla zařazena mezi strategické průmyslové zóny.

71. Z **návrhu na úpravu územního plánu obce xxx ze dne 24. 1. 2013** (č.l. 1197-1201) bylo zjištěno, že obžalovaný J. za společnost REGAITOMER požádal o zařazení pozemků parc. č. xxx a xxx zapsaných v KN na LV xxx v rámci zpracování Změny č. 2 Územního plánu obce xxx do funkčního využití plochy skladové.

72. Z **usnesení ze zasedání zastupitelstva obce xxx ze dne 3. 6. 2013** (č.l. 1195-1196) bylo zjištěno, že zastupitelstvo vyjádřilo souhlas se zařazením podnětu spol. DUNSTAR do Změny územního plánu č. 2.

73. Ze **zprávy obce xxx ze dne 28. 11. 2017** pod č.j. OU/1225/2017 bylo zjištěno, že změna č. 1 ÚP obce xxx byla schválena dne 10. 10. 2012 s nabytím úč. dne 1. 11. 2012. Do této změny byly zařazeny pozemky parc. č. xxx a xxx v k.ú. xxx jako změna R01 – územní rezerva, plochy skladování. Změna č. 2 ÚP obce xxx byla schválena dne 30. 11. 2016 s nabytím účinnosti dne 18. 12. 2016. Součástí změny byly pozemky parc. č. xxx a xxx v k.ú. xxx.. Jednalo se o zařazení sjezdu z D8 na pozemky p.č. xxx a xxx do územního plánu. Tento návrh byl starým zastupitelstvem schválen do zadání změny č. 2 ÚP a poté následně novým zastupitelstvem byl ze změny č. 2 ÚP odstraněn na základě usnesení zastupitelstva.

74. Ze **zprávy obce xxx ze dne 24. 9. 2018** pod č.j. OU/750/2018 bylo zjištěno, že zpracovatel projektové dokumentace ing. Komrská bez vědomí obce xxx zpracovával sjezd z dálnice pro REGAITOMER, SE.

75. Z přílohy č. 8 – zápisu ze zasedání zastupitelstva obce xxx konaného dne 10. 12. 2014 pod bodem 12/2 2014 bylo zjištěno, že zastupitelstvo obce xxx neschvaluje návrh změny Z2/11 dopravní infrastruktura a Z2/12 do Změny územního plánu obce xxx – čl. 1194.

76. Z kopie úvěrové složky společnosti REGAITOMER SE vydané insolvenčním správcem MSD (č. l. 2299-2614), bylo zjištěno následující: Složka na č. l. 2309-2311 obsahuje mimo jiné smlouvu o úvěru č. 506328054, ze které je zřejmé, že dne 22. 4. 2013 MSD uZ.o se společností REGAITOMER, SE za kterou jednal jediný jednatel a společník obžalovaný J., smlouvu o podnikatelském úvěru ve výši 180.000.000 Kč. Za MSD smlouvu podepsal Ing. Z. a Ing. Petr J. (otec obžalovaného). Účelem úvěru byla jednak konsolidace úvěrů č. 506328038 a č. 506328046, jednak financování provozních nákladů firmy, pokrytí úroků z úvěru po dobu čerpání úvěru, nákup dalších pozemků, financování projektů a inženýrských sítí. Úvěr měl být čerpán jednorázovou částkou ve výši 60.000.000 Kč na splátku úvěru č. 506328038, jednorázovou částkou ve výši 40.000.000 Kč na splátku úvěru č. 506328046, obojí nejpozději do 30. 4. 2013, dále jednorázovou částkou ve výši kupní ceny ve výši 28.214.400 Kč na účet prodávajícího nejpozději do 31. 12. 2013 a postupně částku ve výši 43.785.600 Kč dle předložených dokladů, jako kupní smlouvy, faktury. Společnost REGAITOMER mohla čerpat úvěr až po splnění kumulativních podmínek. Nesměla být v prodlení, musela doručit MSD žádost o čerpání úvěru. Současně byla téhož dne uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva č. 1 (č. l. 2315-2317) a Smlouva o zřízení zástavního práva č. 2 (č.l. 2318-2319) mezi MSD – zástavním věřitelem a společností REGAITOMER - zástavcem, za kterou jednal její jednatel obžalovaný J., a to k pozemkům zapsaným na LV č. xxx, k.ú. Xxx a dále k pozemkům zapsaným na LV xxx a xxx, katastrální území S.. Zástava měla sloužit k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru. Společnost REGAITOMER vystavila v souvislosti se smlouvou vlastní **bianco směnku** na řad MSD bez avalu (č.l. 2314). Společnost REGAITOMER se smlouvou zavázala jistinu uhradit nejpozději do 31. 3. 2017. Obžalovaný J. požádal dne 24. 4. 2013 o čerpání úvěru ve výši 60.000.000 Kč a 48.000.000 Kč, téhož dne byly obě částky převedeny na spořicí účet u MSD. Dne 26. 4. 2013 požádal obžalovaný o čerpání částky 43.785.600 Kč, téhož dne byla částka převedena na účet vedený u UniCredit Bank. Jak je patrné ze splátkového kalendáře (č.l. 2308) měsíční splátky pouze úroku z úvěru činily téměř 1 mil. Kč.

77. Starostka obce xxx Ing. M., v dopise ze dne 8. 4. 2013 (č.l. 2328) uvedla, že obec připravuje vyhlášení Změny č. 2 územního plánu obce, do kterého budou zahrnuty i pozemky parc. č. xxx, xxx, které jsou ve távající schváleném územním plánu zařazeny jako rezerva pro funkční využití plochy skladové.

78. Obžalovaný J. podal za společnost REGAITOMER SE dne 18. 4. 2013 **žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru** včetně příloh (č. l. 2392-2420). Žádost o podnikatelský úvěr byla podána za účelem konsolidace úvěrů č. 506328038 a č. 506328046 poskytnutých MSD na developerské projekty, financování provozních nákladů firmy, pokrytí úroků z úvěru po dobu čerpání úvěru, nákup dalších pozemků, financování projektů a inženýrských sítí. Konečný termín splatnosti byl stanoven na 31. 3. 2017. Hlavním předmětem činnosti společnosti REGAITOMER byl pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Jediným akcionářem společnosti byl obž. Jakub J.. Společnost neměla zaměstnance. Obžalovaný uvedl, že úvěr bude splácen z prodeje pozemků, případně z jiných obchodních činností firmy. Navrhovaným zajištěním úvěru bylo celkem 13 pozemků, a to 4 pozemky ve vlastnictví společnosti REGAITOMER, SE v k. ú. xxx zapsané na LV č. xxx a 2 pozemky v k.ú. Xxx zapsané na LV č. xxx a 7 kupovaných pozemků v k. ú. xxx zapsaných na LV č. xxx. K pozemkům obžalovaný uvedl, že jsou součástí logistického areálu u Prahy, dálnice směr Teplice, obec xxx a Xxx s tím, že ocenění vyhotovil znalecký ústav firma Sinconsult s.r.o., cena 261.000.000 Kč ze dne 14. 4. 2013. Ke společnosti REGAITOMER, SE obžalovaný v žádosti uvedl, že jde o novou firmu, která nemá pohledávky, závazky, ani zboží, firma nerealizovala žádné tržby, pouze byly nakoupeny pozemky. K závazkům společnosti do tabulky MSD uvedl, že společnost má již dva úvěry, a to se zůstatky ve výši 48 a 60 milionů. Ohledně obchodního a finančního plánu projektu obžalovaný v žádosti uvedl, že pozemky se nacházejí

v lukrativní komerční zóně přímo na křižovatce logistického areálu umístěného u Prahy, obec xxx a Xxx, u vysokorychlostní komunikace. Pozemek bude zařazen do nového územního plánu obce a je zařazen svým využitím do komerční zóny, pozemek bude využit k dalšímu rozvoji v rámci uvedené a velmi žádané komerční zóny, předpoklad využití pozemku cca 2-3 roky. Pozemek je umístěn u logistického areálu, je vysoký předpoklad frekvence dopravy a využití daného pozemku, včetně jeho prodeje, pozemky s horším přístupem a nižší frekvencí dopravy ke komerčnímu využití v daném logistickém areálu se prodaly za cca 3.000 Kč/ m². Obž. J. v žádosti o úvěr zároveň prohlásil, že všechny údaje uvedené v žádosti o úvěr a v přílohách k této žádosti jsou úplné, správné a pravdivé.

79. Dle **notářského zápisu NZ 2804/2011** byla spol. REGAITOMER, SE založena zakladatelskou listinou dne 22. 12. 2011.

80. **Z výpisu z obchodního rejstříku společnosti REGAITOMER, SE** soud zjistil, že obžalovaný J. byl ke dni podání žádosti o úvěr jediným členem představenstva a jediným společníkem společnosti. Jeho funkce zanikla odvoláním z funkce jediným akcionářem v působnosti valné hromady (spol. Nu Volari a.s.) dne 1. 3. 2016 (č.l. 2209)

81. Jak bylo zjištěno z **daňových přiznání spol. REGAITOMER, SE** za roky 2012 (č.l. 1633-1641), 2013 (1642-1646), 2014 (č.l. 1661-1669), 2015 (č.l. 1670-1678), 2016 (č.l. 1682-1691) společnost byla v prohlubující se ztrátě, a to ve výši 5 mil. Kč, 11 mil. Kč, 12 mil. Kč, 23 mil. Kč, 12 mil. Kč. Nebyla tedy schopna od svého vzniku po celou dobu své existence generovat zisk, naopak vytvářela narůstající ztrátu. Většinu nákladů tvořily úroky a sankční úroky z úvěru. Její finanční fungování umožňovaly toliko čerpané úvěry.

82. **Z kupní smlouvy ze dne 27. 2. 2013** uzavřené mezi spol. DEVEPRO s.r.o. jako prodávajícím a REGAITOMER, SE, jako kupujícím soud zjistil, že se spol. REGAITOMER prostřednictvím obž. J. zavázala zaplatit kupní cenu za pozemky parc. č. xxx, xxx/7, xxx/5, xxx, xxx, xxx a xxx zapsaných v KN na LV č. xxx, k.ú. xxx ve výši 28.214.400,- Kč, a to do 5 dnů ode dne doručení kupní smlouvy s vyznačeným rozhodnutím KÚ o vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch kupujícího a výpisu z KN, přičemž v článku 7.1. je zároveň stanoveno, že vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází se všemi právy a povinnostmi na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení vkladu. **Z dohody o zrušení kupní smlouvy** uzavřené dne 10. 6. 2013 mezi spol. DEVEPRO s.r.o. zastoupenou ing. V. a spol. REGAITOMER, SE, zastoupenou obž. J., a na tuto dohodu navazujícího souhlasného prohlášení stran o vlastnickém právu k nemovitostem z téhož dne (č.l. 580 – 586) je patrné, že se strany dohodly na zrušení výše uvedené kupní smlouvy z důvodu neuhrazení sjednané kupní ceny kupujícím, strany současně prohlásily, že nabyvatelem vlastnického práva k výše uvedeným nemovitostem je společnost DEVEPRO s.r.o.

83. **Z Expertního posudku č. 363-38/2013** vypracovaného obžalovaným znalcem Ing. H. dne 16. 4. 2013 (čl. 2334) je patrné, že byl objednán spol. REGAITOMER, SE ke zjištění hodnoty nemovitostí zapsaných v k. ú. xxx a Xxx ke dni ocenění, a to za účelem úvěrového jednání. Na titulní stránce i v textu posudku je jednoznačně výslovně uvedeno, že posudek bude sloužit pro úvěrové řízení. Posudek je opatřen vlastnoručním podpisem obž. H. jako jednatele spol. SINCONSULT, s.r.o. a razítkem společnosti. Pozemky parc. č. xxx, xxx/7, xxx/5, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx/4, xxx v k. ú. xxx označil jako plochy v územním plánu určené k zastavění objekty pro skladování. Pozemky parc. č. xxx a xxx v k. ú. xxx jsou aktuálně dle Změny č. 1 ÚP S. zahrnuty do pozemkových rezerv, ale budou dle Změny č. 2 ÚP zahrnuty do území s využitím pro plochy pro skladování. Obžalovaný Ing. H. pro stanovení tržní ceny použil metodu výnosovou a metodu porovnávací. Na základě porovnávací metody byla stanovena jednotková cena pozemků v k. ú. xxx ve výši 1.180 Kč/m² a pozemků v k.ú. Xxx ve výši 240 Kč/m². Při aplikaci porovnávací metody vycházel obžalovaný z vysoké míry jistoty při schvalování změny územních plánů a budoucího využití pozemků. S použitím porovnávací metody dospěl obžalovaný k hodnotě pozemků

v celkové výši 261.000.000 Kč, při aplikaci výnosové metody k hodnotě pozemků 258.400.000 Kč. Vzorok, ze kterých obžalovaný při zpracování posudku vycházel, ani jiné podklady, z nichž vycházely výpočty u výnosové metody, nejsou v posudku uvedeny.

84. Dle výpisu z obchodního rejstříku **společnosti SINCONSULT s.r.o.** byl ke dni vyhotovení expertního posudku č. 363-38/2013 obžalovaný Ing. H. jedním ze 3 jednatelů společnosti. Každý z jednatelů je oprávněn za společnost jednat samostatně.

85. Soud dále zamítl návrhy na doplnění dokazování učiněné jak státním zástupcem, tak obžalovaným J., a to konkrétně výslech bývalé starostky xxx p. M., výslech současného starosty obce xxx, výslech zpracovatele posudku společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o. Ing. Atla (ocenění úvěrové pohledávky) a vyžádání odpovědi od znaleckého ústavu A-Consult týkající se ocenění zástavy, neboť stran veškerých rozhodných skutečností nezbytných pro rozhodnutí ve věci samé bylo provedeno rozsáhlé dokazování, které je naprosto dostačující pro to, aby mohl na základě stávajících důkazů rozhodnout, a to zcela v souladu se zásadou materiální pravdy. Znalecký posudek spol. Equity Solutions Appraisals s.r.o. byl v hlavním líčení řádně proveden v rámci trestního řízení neshledal důvodu pro výslech zpracovatele tohoto znaleckého posudku, vypracovaného v rámci konkursního řízení. Veškeré znalecké posudky vypracované v rámci trestního řízení pak byly v průběhu dokazování řádně provedeny, jejich zpracovatelé byli vyslechnuti v rámci hlavního líčení, procesním stranám bylo umožněno bezesbýtku uplatnit právo na kladení otázek znalcům, veškeré otázky stran i soudu pak byly jednotlivými znalci korektně a vyčerpávajícím způsobem zodpovězeny, a to v souladu se závěry, k nimž znalecké ústavy dospěly. V průběhu přípravného řízení ani v průběhu hlavního líčení nevyvstaly žádné pochybnosti o závěrech jednotlivých posudků, znalecké posudky jsou jasné a úplné. Soud proto neshledal důvod k tomu, aby byl u některého ze znaleckých posudků přibrán znalec jiný (§ 109 tr. řádu), či aby bylo nutno některý ze znaleckých posudků přezkoumat ve smyslu ust. § 110 tr. řádu. Pro úplnost soud k výše uvedeným návrhům na doplnění dokazování dodává, že nelze, a to s ohledem na již provedené dokazování, rozumně očekávat, že jakýkoli z navrhovaných důkazů (a to ani výslech bývalé starostky či současného starosty xxx) mohl přinést zcela nové skutečnosti, jež by mohly naprosto zásadním způsobem ovlivnit prostřednictvím již provedených důkazů soudem zjištěný skutkový stav. Je nutno připomenout, že není povinností soudu provést všechny stranami navrhované a požadované důkazy, ale i soudy jsou, stejně jako ostatní orgány činné v trestním řízení, v souladu s ustanovením § 2 odst. 5 tr. ř. povinny provádět dokazování v rozsahu, který jim umožňuje zjištění skutkového stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti, tedy v rozsahu pro takové rozhodnutí nezbytném. Naopak orgány činné v trestním řízení musejí důsledně dbát na to, aby toto řízení nebylo zatěžováno dokazováním nadměrným, nemajícím na posouzení věci vliv a trestní řízení zbytečně prodlužujícím. Na základě výše uvedeného soud proto návrhy na doplnění dokazování zamítl dle § 216 odst. 1 tr. řádu.

ad 1/

86. Po zhodnocení všech provedených důkazů dospěl městský soud k závěru, že trestné jednání obžalovaného J. bylo prokázáno, a že je obžalovaný vinen skutkem tak, jak je popsán ve výroku 1/ tohoto rozsudku.

87. Obžalovaný J. podal za společnost REGAITOMER, SE, jejímž byl jediným členem představenstva a společníkem, dne 18. 4. 2013 u MSD žádost o podnikatelský úvěr ve výši 180.000.000 Kč. Účelem úvěru byla konsolidace úvěrů č. 506328038 a č. 506328046 poskytnutých MSD na developerské projekty, financování provozních nákladů firmy, pokrytí úroků z úvěru po dobu čerpání úvěru, nákup dalších pozemků, financování projektů a inženýrských sítí. Úvěr měl být splácen z prodeje pozemků, případně z jiných obchodních činností firmy.

88. Úvěr měl být zajištěn pozemky ve vlastnictví společnosti REGAITOMER, SE, konkrétně čtyřmi pozemky v k. ú. xxx zapsanými na LV č. xxx, dvěma pozemky v k.ú. Xxx zapsanými na LV č. xxx a sedmi nově kupovanými pozemky v k. ú. xxx zapsanými na LV č. xxx. Obžalovaný k pozemkům v žádosti uvedl, že jsou součástí logistického areálu u Prahy, dálnice směr Teplice, obec xxx a Xxx, že pozemek je umístěn u logistického areálu, je vysoký předpoklad frekvence dopravy a využití daného pozemku, včetně jeho prodeje, přičemž pozemky s horším přístupem a nižší frekvencí dopravy ke komerčnímu využití v daném logistickém areálu se prodaly za cca 3.000 Kč/m². Takto vysoká obžalovaným tvrzená jednotková cena však neodpovídá charakteru pozemků, které obžalovaný poskytl k zástavě, když se ve všech případech jednalo o pozemky, které byly v KN vedeny jako orná půda a nejednalo se o pozemky stavební, zasít'ované nebo s vydaným územním rozhodnutím. Obž. Jakub J. zároveň v žádosti o úvěr prohlásil, že všechny údaje uvedené v žádosti o úvěr a v přílohách k této žádosti jsou úplné, správné a pravdivé.

89. K žádosti dále doložil expertní posudek znaleckého ústavu Sinconsult s.r.o., č. 363-38/2013, který vypracoval spoluobžalovaný H., a v němž byly předmětné pozemky ke dni 14.4.2013 oceněny na hodnotu 261.000.000 Kč.

90. Obžalovaný J. nijak nepopíral, že to byl právě on, kdo předmětný posudek objednal a následně i předložil MSD v rámci úvěrového procesu. Jako účel vypracování posudku je na titulní straně posudku výslovně uvedeno ocenění pozemků vedených v k. ú. xxx a v k.ú. Xxx pro potřeby úvěrového jednání. Oběma obžalovaným tedy muselo být naprosto zřejmé, k čemu bude tento posudek dále sloužit.

91. Pokud obžalovaný J. namítá, že není soudním znalcem a nelze od něj tedy očekávat, že bude schopen znalecký posudek nějak hodnotit či revidovat, je nutno podotknout, že se u obž. Jakuba J., jako statuárního orgánu obchodní společnosti REGAITOMER, SE, předpokládá jistá míra právního povědomí včetně toho, že byl přinejmenším srozuměn s tím, že hodnota zajištění úvěru je naprosto klíčová při rozhodování MSD o tom, zda a v jaké výši bude úvěr poskytnut.

92. Obžalovaný si při podání žádosti o úvěr musel být velmi dobře vědom, jaká je skutečná hodnota předmětných pozemků, tedy že je násobně nižší, než částka 261.000.000 Kč, uvedená v expertním posudku č. 363-38/2013, a to mj. i proto, jelikož tyto pozemky zakoupil pouhých několik měsíců před podáním žádosti o úvěr za významně nižší částky, přičemž všechny kupní smlouvy za společnost uZ., vlastnoručně podepsal, a tedy jejich obsah znal.

93. Na základě kupní smlouvy ze dne 24. 1. 2013 uzavřené se společností DUNSTAR a.s., zakoupil obžalovaný 2 pozemky v k. ú. xxx zapsané na LV č. xxx (xxx) za celkovou kupní cenu ve výši 21.748.000 Kč. Na základě kupní smlouvy ze dne 4. 5. 2012 uzavřené s Olgou Dubovou, zakoupil 2 pozemky v k. ú. xxx zapsaných na LV č. xxx (xxx) za kupní cenu ve výši 28.509.120 Kč. Na základě kupní smlouvy ze dne 4. 5. 2012 uzavřené s Marií T., nabyl 2 pozemky v k.ú. Xxx, zapsaných na LV č. xxx (xxx) za kupní cenu ve výši 4.000.000 Kč, a konečně uZ. se společností DEVEPRO s.r.o. kupní smlouvu ze dne 27. 2. 2013 na 7 pozemků v k.ú. xxx zapsaných na LV č. xxx, za kupní cenu ve výši 28.214.400 Kč. Celková cena za všechny předmětné pozemky činila částku 82.471.520 Kč, kterážto je v hrubém poměru k částce uvedené v expertním posudku. Tato částka ostatně také poměrně dobře odpovídá obvyklé ceně, kterou předmětné pozemky ocenila znalecká kancelář Česká znalecká, a.s. (96.300.000 Kč).

94. Ohledně obchodního a finančního plánu projektu obžalovaný v žádosti uvedl, že pozemky se nacházejí v lukrativní komerční zóně přímo na křižovatce logistického areálu umístěného u Prahy, obec xxx a Xxx, u vysokorychlostní komunikace, a že pozemek bude zařazen do nového územního plánu obce a je zařazen svým využitím do komerční zóny, pozemek bude využit k dalšímu rozvoji v rámci uvedené a velmi žádané komerční zóny, předpoklad využití pozemku stanovil na cca 2-3 roky. Toto obžalovaný prohlásil, třebaže věděl, že v době podání žádosti o úvěr nebyla u žádného ze zastavených pozemků provedena žádná změna územního plánu týkající se těchto pozemků, ani neprobíhá řízení o změně územního plánu v takové fázi, aby bylo možno

rozumně a důvodně předpokládat změnu územního plánu týkající se předmětných pozemků, potažmo navíc v jím uváděném krátkém časovém horizontu, a tedy že nedošlo ke změně charakteru uvedených pozemků, a zároveň mu byla známa i tržní hodnota uvedených pozemků, jak uvedeno výše. Při svém tvrzení vycházel pouze z dopisu starostky obce xxx ze dne 8. 4. 2013, v němž uvedla, že obec připravuje vyhlášení Změny č. 2 územního plánu obce, do kterého budou zahrnuty i pozemky parc. č. xxx, xxx, které jsou ve stávajícím schváleném územním plánu zařazeny jako rezerva pro funkční využití plochy skladové.

95. Obžalovaný tak bez přiměřeného důvodu spoléhal, že ohledně pozemků xxx a xxx v k. ú. xxx dojde ke změně jejich zařazení v územním plánu z rezervy na plochy s funkcí skladování, a to patrně pouze na základě prostého vyjádření starostky obce xxx. Změna územního plánu, kterou je možné přeměnit zemědělskou půdu na plochu určenou k zástavbě, však podléhá výhradně formálnímu schvalovacímu procesu zastupitelstva dotčené obce, na jehož katastrálním území se pozemky nacházejí. Dokud tedy nebylo orgánem obce o změně územního plánu pravomocně rozhodnuto, nebylo možné předmětné pozemky označovat za stavební a podle toho je ocenit.

96. Pozemky č. xxx a xxx o výměře 158.384 m² jsou dle aktuálního územního plánu, a v době podání žádosti o úvěr byly, do územního plánu zahrnuty jako rezerva pro plochy skladovací. Stále se však nejedná o pozemky stavební, na kterých by bylo možno stavět. Jak vyplynulo z výsledku znalců, plochy rezervy se zpravidla stanou stavebními až v případě plné zastavěnosti stavebních pozemků stejného druhu v dané obci. Aby mohly být pro tento účel využity, muselo by dojít ke schválení změny územního plánu, čehož si oba obžalovaní museli být vědomi.

97. Jak již bylo řečeno výše, obžalovaný J. v žádosti o úvěr uvedl, že zastavované pozemky budou zařazeny do nového územního plánu obce a jsou zařazeny svým využitím do komerční zóny, a že budou využity v dalším rozvoji v horizontu 2- 3 let. Toto prohlášení obžalovaný učinil za situace, kdy neprobíhalo žádné řízení o změně územního plánu, obžalovaný neměl zajištěny žádné zdroje pro další práci na pozemcích, neměl uzavřeny žádné dohody s potenciálními kupujícími pro dané pozemky, navíc s developmentem neměl naprosto žádné zkušenosti, neboť předtím působil ve zcela jiném sektoru.

98. Je nutno zdůraznit, že k předpokládanému schválení změny územního plánu nedošlo ani ke dni rozhodování soudu ve věci, ani v době splatnosti úvěru (tedy k 31. 3. 2017), tím méně pak v plánovaném časovém horizontu 2-3 let od poskytnutí úvěru, který obžalovaný ve své žádosti uvedl. V daném případě soud neshledal žádné okolnosti, které by mohly v obžalovaném vzbudit důvodné a rozumné očekávání, že skutečně dojde ke změně územního plánu ve vztahu k pozemkům v územní rezervě, že budou tyto pozemky zasítovány a bude na nich možno stavět a následně budou moci být výhodně prodány investorům tak, aby bylo možno dostat podmínkám splatnosti úvěru. Je vůbec otázkou, pokud by nedošlo k ukončení činnosti MSD, z jakých prostředků chtěl obžalovaný splatit jistinu úvěru v době její splatnosti, když společnost REGAITOMER neměla žádné příjmy mimo příjmy z úvěrů a od počátku své existence byla v prohlubující se ztrátě.

99. Obžalovaný žádal o úvěr ve výši 180 mil. Kč jako jediný člen představenstva spol. REGAITOMER SE, nově založené společnosti bez historie, která kromě nakupování pozemků nevyvíjela žádnou jinou činnost, neměla žádné zaměstnance, úroky z úvěrů hradila z dalších úvěrů, a především však neměla naprosto žádné vlastní zdroje. Obžalovaný takto jednal při vědomí toho, že u stejné úvěrové instituce již v minulosti žádal o úvěry ve výši 48 a 60 mil. Kč. Třebáže se podle obžalovaného jednalo o konsolidační úvěr, nelze přehlédnout, že společnost neměla žádné vlastní příjmy ani tržby, a jinou činnost než nákup pozemků nevyvíjela. Společnost neměla jiné prostředky než prostředky z úvěrů poskytnutých MSD, úroky z úvěrů byly rovněž hrazeny výhradně z následně poskytnutých úvěrů.

100. Soud nepochybuje o tom, že obžalovaný J. mohl skutečně věřit v úspěch svého projektu, nicméně k tomuto svému přesvědčení neměl žádné relevantní podklady. Obžalovaný si byl vědom

toho, že jeho podnikatelský plán, na jehož realizaci závisely příjmy společnosti Regaitomer, byl založen na naplnění pouze jediné varianty budoucího nejistého vývoje, a to na naplnění varianty nejpriznivější (změna územního plánu zcela dle očekávání obžalovaného, zasíťování pozemků či jejich další příprava na prodej, zájem kupců o pozemky a následný výhodný prodej pozemků v určité fázi developerského projektu, apod.), jejíž dosažení však bylo v okamžiku podepisování úvěrové smlouvy nejasné a záviselo na řadě dalších okolností, nezávislých na vůli obžalovaného, takže schopnost společnosti Regaitomer úvěr uhradit byla pouze spekulativní a nabízené zajištění neposkytovalo věřiteli potřebnou míru jistoty. Jak konstatováno výše, obžalovaný J. neměl v době spáchání skutku pražádné zkušenosti v daném oboru, nedisponoval žádnými vlastními zdroji, před svým působením ve spol. REGAITOMER působil ve zcela jiné oblasti podnikání.

101. Revizním znaleckým posudkem č. 5 512-12-2019, vypracovaným znaleckým ústavem Česká znalecká a.s., bylo zjištěno, že obvyklá cena předmětných pozemků sloužících jako zástava k úvěru č. 506328054, činí 96.300.000 Kč, tedy je cca 2,7x nižší, než deklaroval obž. Jakub J. prostřednictvím expertního posudku vypracovaného obž. Ing. Jirím H..

102. Třebaže soud není znaleckými posudky vázán a je oprávněn je hodnotit jako jakýkoliv jiný důkaz, shledal posudek znalecké kanceláře Česká znalecká, a.s., přesvědčivým. Vzorky, které Česká znalecká použila, soud hodnotil jako skladbou obdobné oceňovaným pozemkům, neztotožnil se tedy s názorem obžalovaného J., že byly zvoleny vzorky příliš odlišné. Stav územního plánu se v daném území oproti datu 16. 4. 2013 nezměnil, tj. jak v době ocenění, tak ke dni vypracování revizního posudku, je vdaném území celkem 220 tis. m² plochy pozemků, z toho je v k. ú. xxx 158.384 m² v platném územním plánu charakterizováno jako územní rezerva. Pozemky o výměře 60.626 m² situované v severovýchodní části řešeného území katastru S. jsou územním plánem určeny ke smíšené zástavbě, 1.827 m² v k. ú. xxx jsou plochami komunikací. Pozemky v katastru Xxx jsou i v době rozhodování stále ornou půdou, k výstavbě územním plánem neurčené. Tato určitá pestrost oceňovaných pozemků je pak lépe promítnuta ve výběru vzorků jak České znalecké, tak A-Consult plus.

103. Jsou to naopak vzorky zvolené ústavem Apelen Valuation, které soud vyhodnotil jako svým charakterem nedopovídající skladbě oceňovaných pozemků. Ústav Apelen Valuation sice zvolil skutečně realizované ceny prodeje pozemků v dané lokalitě, nicméně jako vzorky vybral výhradně pozemky vedené v územním plánu jako plochy pro skladování, jejichž cena je vyšší, než cena pozemků v územní rezervě. Ústav Apelen Valuation ve svém výběru vzorků rovněž záměrně nezvolil pozemky kupované od prvomajitelů a zemědělců s odůvodněním, že takto dosažená cena je nižší než cena, kterou by dosáhl při prodeji developer, a nedopovídá tedy ceně tržní. Je-li výběr vzorků takto redukován, vede to nepochybně ke zvýšení průměrné ceny za m² pozemku.

104. Soud se rovněž neztotožňuje s názorem obžalovaného J. a zpracovatelů posudků Apelen Valuation, že je nutné při aplikaci porovnávací metody vždy vycházet pouze ze skutečně realizovaných cen v dané lokalitě, neboť i toto může mít svá úskalí v podobě nezohlednění určitých vztahů mezi účastníky transakcí, které mohou mít na výslednou cenu vliv (např. daňová optimalizace, transakce uzavírané mezi osobami blízkými, v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek apod.)

105. Soud je shodně jako zpracovatelé posudků Česká znalecká, a.s. a A-Consult plus, spol. s r.o. přesvědčen o tom, že znalec či odhadce má při oceňování pozemků pro účely úvěrového řízení vycházet z aktuálního stavu pozemků v daném místě a čase, tedy ze současné hodnoty pozemků a aktuálnímu stavu pozemku v územním plánu.

106. Všichni vyslechnutí znalci se shodli na tom, že pozemek prochází určitými vývojovými fázemi – jiná je cena odlehlého lánu pozemku, který je zemědělsky obhospodařován, jiná je cena pozemku v územní rezervě přiléhající ke stavebnímu pozemku a opět jiná je cena pozemku s vydaným pravomocným územním rozhodnutím. Je-li třeba zohlednit tento budoucí vývoj daného pozemku, ztotožňuje se soud s názorem znalců České znalecké a A-Consult Plus, že v takovém

případě mají být v posudku uvedeny hodnoty dvě – současná a budoucí. Investor či banka pak může řádně zhodnotit, zda je nabízené zajištění dostatečné, a přitom zároveň zohlednit investiční potenciál daného pozemku. Stanovení hodnoty pozemku toliko na základě určité míry pravděpodobnosti změny územního plánu (dokonce za situace, aniž by změna územního plánu již fakticky probíhala) poskytuje příliš prostoru pro zcela subjektivní úvahu znalce, která může vést k arbitrárním výsledkům ocenění, což ostatně nastalo v případě expertního posudku obž. H..

107. I kdyby však soud akceptoval možnost, že bude znalec zohledňovat při stanovení cen pozemku, zda existuje vysoká míra jistoty, že bude schválena změna územního plánu, zcela jistě by se v takovém případě mělo jednat o velmi pokročilou fázi procesu změny územního plánu, kdy je jen velmi malá pravděpodobnost, že ke změně územního plánu nedojde. K ničemu takovému však v projednávaném případě nedošlo.

108. V daném případě nadto z článku XX vnitřního předpisu MSD č. 42/2012, týkajícího se ohodnocení zajišťovacích instrumentů, plyne, že smluvní odhadce užívá pro stanovení odhadu tržní ceny relevantního majetku. Z článku XVII. potom plyne, že výchozí hodnota zajišťovacího instrumentu je ve výši tržní ceny stanovené smluvním odhadcem určeným MSD. Příslušné stanovení tržní ceny nesmí být starší šesti měsíců. Už z tohoto vnitřního předpisu je tedy zřejmé, že MSD požadovalo cenu aktuální - tržní, tj. ke dni zpracování posudku, a nikoliv cenu budoucí, pokud např. dojde ke změně ÚP. Je jen logické, že MSD potřebovalo znát okamžitou hodnotu zástavy pro případ, že by úvěr nebyl splácen a zástava se musela realizovat, aby z ní MSD uspokojilo svoji pohledávku.

109. Co se týče právní kvalifikace, soud se ztotožnil s právní kvalifikací skutku použitou v obžalobě. Zločin úvěrového podvodu podle § 211 odst. 1, odst. 2, odst. 6 písm. a) tr. zákoníku se dopustí ten, kdo při sjednávání úvěrové smlouvy nebo při čerpání úvěru uvede nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje nebo podstatné údaje zamlčí, v nikoli malém rozsahu použije prostředky získané účelovým úvěrem na jiný než určený účel a způsobí takovým činem škodu velkého rozsahu.

110. Po provedeném dokazování v souladu s § 2 odst. 5 tr. ř. a po zhodnocení důkazů v souladu s § 2 odst. 6 tr. ř. dospěl soud k jednoznačnému závěru, že obžalovaný J. tím, že při sjednávání úvěrové smlouvy vědomě uvedl hrubě zkreslené údaje významné pro poskytnutí úvěru a záměrně předložil MSD znalecký posudek obsahující nepravdivé údaje, čímž způsobil MSD škodu ve výši 33.146.995 Kč, tedy škodu velkého rozsahu, kterou se podle § 138 odst. 1 tr. zákoníku rozumí škoda dosahující částky nejméně 10.000.000 Kč, naplnil po objektivní a subjektivní stránce zákonné znaky skutkové podstaty zločinu úvěrového podvodu dle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) tr. zákoníku. Po subjektivní stránce se tohoto zločinu dopustil v úmyslu přímém dle § 15 odst. 1 písm. a) tr. zákoníku, neboť svým jednáním chtěl porušit zájem chráněný zákonem, kterým je ochrana cizího majetku v oblasti úvěrování.

111. Při výpočtu škody ve výši 33.146.995 Kč vycházel soud z konstantní judikatury, kdy podle usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Tdo 460/2010 není možné za škodu způsobenou trestným činem úvěrového podvodu bez dalšího považovat částku, kterou věřitel poskytl dlužníkovi na podkladě úvěrové smlouvy. Při posouzení trestného činu úvěrového podvodu mají pro určení výše škody význam i další okolnosti, jedná se zejména o zjištění dosavadního průběhu úvěrového vztahu, jakož i to, jakými prostředky a v jakém rozsahu byl takový vztah zajištěn. Škodou tak může být toliko částka, která se rovná rozdílu mezi poskytnutými peněžními prostředky a hodnotou zajištění úvěru, resp. i výší již uhrazených peněžních prostředků, neboť takové posouzení škody je pro obžalovaného příznivější. Městský soud tedy při výpočtu škody od výše skutečně čerpaného úvěru ve výši 151.785.600 Kč odečetl částku 22.338.605 Kč, která byla na účet MSD v letech 2013-2015 splacena, jak bylo prokázáno výpisy z účtů bank, a dále odečetl částku zastavených pozemků ve výši 96.300.000 Kč, tak, jak byla zjištěna znaleckým posudkem České znalecké, a.s., přičemž vycházel z hodnoty pozemků pro obžalovaného nejvýhodnější.

ad 2/

112. Rovněž u obž. **Ing. Jiřího H.** dospěl soud po zhodnocení všech provedených důkazů k závěru, že trestné jednání obžalovaného bylo prokázáno, a že je obžalovaný vinen skutkem tak, jak je popsán ve výroku 2/ tohoto rozsudku. Obžalovaný Ing. Jirí H. jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.11.2001, čj: Spr. 4044/2000, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace ceny a odhady podniků, vypracoval jménem znaleckého ústavu SINCONSULT s.r.o., dne 16. 4. 2013 s datem vyhotovení posudku ke dni 14. 4. 2013 pro objednatele společnost REGAITOMER, zastoupenou obž. Jakubem J., vypracoval expertní posudek č. 363-38/2013, kterým ohodnotil cenu pozemků v k. ú. xxx a k.ú. Xxx, které sloužily jako zástava za úvěr poskytnutý společnosti REGAITOMER, SE, Metropolitním spořitelním družstvem, porovnávací metodou částkou 261.000 Kč a výnosovou metodou částkou 258.000.000 Kč.

113. Pokud obž. H. uvádí, že není zřejmé, že to byl právě on, kdo expertní posudek vypracoval, je nutno uvést, že z žádných provedených důkazů nebylo zjištěno, že by se na vypracování posudku podílel kdokoliv jiný než sám obžalovaný, ostatně z výpovědí svědků Ing. K. a Ing. P. jednoznačně vyplynulo, že to byl právě Ing. H., kdo spolupracoval s MSD, a že za závěry posudku či odborného vyjádření vždy odpovídal ten z jednatelů, který jej stvrdil svým podpisem.

114. Obžalovaný působil v rozhodném období ve spol. SINCONSULT s.r.o. jako jeden ze tří jednatelů, a to společně s Ing. Josefem P. a Ing. Janem K.. Obchodní podíly byly dle shodných výpovědí samého obžalovaného i svědků P. s K. rozděleny tak, že Ing. P. a Ing. K. měli každý 25% podíl na společnosti a obž. H. 50% podíl. Všichni tři byli současně jednatelem spol. SINCONSULT, za níž jednali samostatně. Obžalovaný Ing. H. předmětný posudek opatřil vlastnoručním podpisem, čímž stvrdil jeho správnost. Jméno žádného jiného zpracovatele na posudku nefiguruje. Svědci P. a K. shodně vypověděli, že oni dva pro MSD nikdy žádný posudek, ať již expertní či znalecký, nevypracovávali. Oba rovněž uvedli, že posudek podepisoval ten z jednatelů, který jej vypracoval, nebo který byl za jeho vypracování odpovědný. Oba rovněž vypověděli, že posudky pro MSD vypracovával obž. H., přičemž vyloučili, že by se na vypracování expertního posudku č. 363-38/2013 jakkoliv podíleli. Naznačoval-li pak obžalovaný, že se na zakázce v daném případě podílel zesnulý Altmann, považuje soud tuto obhajobu za ryze účelovou, kdy se obžalovaný snaží přenést odpovědnost na osobu, která již nemůže být ve věci vyslechnuta. I pokud by však soud připustil, že zesnulý Altmann měl nějaký podíl na vypracování daného posudku, obžalovaný tím, že citovaný posudek jako jednatel spol. SINCONSULT podepsal, vědomě stvrdil jeho správnost, a je tak zcela odpovědný za jeho obsah i věcnou správnost.

115. Při vypracování znaleckého posudku si byl obžalovaný H. jednoznačně vědom, že posudek vypracovává za účelem úvěrového řízení, neboť tato skutečnost je výslovně uvedena na titulní stránce i v textu posudku. Jak vyplynulo z výpovědí všech vyslechnutých znalců, stanovení účelu je pro vypracování posudku zásadní a má vliv na to, jakým způsobem znalec při oceňování nemovitostí postupuje.

116. Obžalovaný Ing. H. pro stanovení tržní ceny oceňovaných nemovitostí použil metodu výnosovou a metodu porovnávací. Na základě porovnávací metody byla stanovena jednotková cena pozemků v k. ú. xxx ve výši 1.180 Kč/m² a pozemků v k.ú. Xxx ve výši 240 Kč/m². Pozemky parc. č. xxx, xxx/7, xxx/5, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx/4, xxx v k. ú. xxx označil jako plochy v územním plánu určené k zastavění objekty pro skladování. Obžalovaný v posudku dále uvedl, že pozemky parc. č. xxx a xxx v k. ú. xxx jsou aktuálně dle Změny č. 1 ÚP S. zahrnuty do pozemkových rezerv, ale budou dle Změny č. 2 ÚP zahrnuty do území s využitím pro plochy pro skladování. Toto své tvrzení však obžalovaný H. v posudku nijak nezduvodnil ani nepodložil žádnými dokumenty, které by je dokládaly. Není tedy vůbec zřejmé, z čeho pramenila jeho vysoká míra jistoty, z níž při vypracování posudku vycházel, že předmětné pozemky skutečně budou zařazeny funkčním využitím v územním plánu jako plochy pro skladování. Obdobně též pro další oceňované pozemky (xxx v k.ú. Xxx). Obžalovaný pouze uvedl, že probíhá změna ÚP č. 1, která

výše uvedené pozemky v k. ú. xxx zařazuje do pozemkových rezerv s plochou pro skladování, pozemek v k.ú. Xxx je zahrnutý do lokality „xxx“ (zřejmě Xxx), která bude předmětem návrhů na změnu územního plánu.

117. S použitím porovnávací metody dospěl obžalovaný k hodnotě pozemků v celkové výši 261.000.000 Kč, při aplikaci výnosové metody k hodnotě pozemků 258.400.000 Kč. Vzorky, ze kterých obžalovaný při zpracování posudku vycházel, ani jiné podklady, z nichž vycházely výpočty u výnosové metody, nejsou v posudku uvedeny. Obžalovaný pouze uvedl, že byly použity realizované ceny pozemků v dané lokalitě, a dále že při ocenění hodnoty vycházeli z předpokladu vysoké míry jistoty při schvalování změny územních plánů a budoucího využití pozemků.

118. Obžalovaný v rámci své výpovědi v hlavním líčení uvedl, že metoda porovnávací vycházela z nabízených nebo realizovaných transakcí, transakce se pohybovaly v rozmezí od 600-700 Kč za m² do 3.000 Kč m². Jak řečeno výše, součástí posudku však neučinil žádné podklady, ze kterých při aplikaci porovnávací metody vycházel, jeho posudek je tak v této části zcela nepřezkoumatelný. Předmětem ocenění byly jednak pozemky, které byly vedeny v územním plánu jako stavební, odhadem cca 60.000 m², jednak pozemky o výměře asi 160.000 m², které byly v územní rezervě. Obžalovaný při určení tržní ceny předmětných pozemků postupoval tak, že stanovil jednotkovou cenu 1.180 Kč/m² jako průměr za celou oblast, za všechny oceňované pozemky stejně, ať již se mělo jednat o stavební pozemky nebo pozemky v územní rezervě. Tímto postupem obžalovaný efektivně dosáhl navýšení celkové hodnoty pozemků, jelikož nijak nezohlednil poměr rozlohy jednotlivých typů pozemků. Jako znalec si byl nepochybně vědom toho, že hodnota pozemků v územní rezervě je výrazně nižší, než hodnota pozemků stavebních, což při svém výpočtu nijak nezohlednil, a arbitrárně tak dosáhl zvýšení celkové ceny hodnocených pozemků. Tato snaha byla zjevně účelová, když obžalovaný dobře věděl, že jeho expertní posudek bude využit pro účely úvěrového řízení, a právě proto ocenil předmětné pozemky na nejvyšší možnou hodnotu, tedy aby objednavateli posudku, společnosti REGAITOMER, SE, zastoupené obž. Jakubem J., zajistil splnění poskytovatelem úvěru stanovených podmínek pro poskytnutí úvěru v požadované výši.

119. Při aplikaci porovnávací metody vycházel obžalovaný H. z „vysoké míry jistoty při schvalování změny územních plánů a budoucího využití pozemků“, třebaže si žádným způsobem neověřil, zda ohledně daného území skutečně probíhá řízení o změně územního plánu, a v jaké je případně fázi, a naopak se zcela nekriticky spokojil s tvrzením zadavatele posudku, spoluobžalovaného J..

120. Obžalovaný H. dále v hlavním líčení uvedl, že při ocenění pozemků vycházel z informace o tom, že pozemky budou zahrnuty do změny územního plánu. V původním posudku, vypracovaném obžalovaným k žádosti MSD (jímž byla hodnota totožných pozemků stanovena částkou násobně nižší), však tuto informaci neměl, protože byla z února nebo března 2013. Tvrdil dále, že tato informace mu připadla věrohodná a významná.

121. Bylo-li tedy obžalovanému v době vypracování posudku skutečně známo vyjádření starostky obce xxx, že pozemky parc. č. xxx a xxx v k. ú. xxx budou svým funkčním zařazením ve změně územního plánu č. 2 zařazeny do ploch skladovacích, byl jako znalec povinen si takovou informaci ověřit, což neučinil a na tuto svou povinnost zcela rezignoval. Z expertního posudku vypracovaného obžalovaným také není zřejmé, z čeho vlastně vycházel, pokud uvedl, že pozemek parc. č. xxx v k.ú. Xxx u rybníka Xxx bude předmětem návrhů na změnu územního plánu.

122. Soud má za to, že obžalovanému muselo být při zpracování expertního posudku zcela jasné, že skutečná hodnota pozemků, které v expertním posudku ocenil na hodnotu 261.000.000 Kč, je daleko nižší, a to mj. i proto, že pozemky č. xxx a xxx ve znaleckém posudku z 23. 4. 2012, který rovněž sám vypracoval, stanovil jejich hodnotu na 79.700.000 Kč, zatímco dne 16. 4. 2013 byly tytéž pozemky v expertním posudku oceněny částkou 190.000.000 Kč. Obžalovaný tento nárůst ceny odůvodnil tím, že v posudku z roku 2012 se jednalo pouze o pozemky, které byly v

územní rezervě, takže jejich průměrná cena nebyla ovlivněna tím, že ve výpočtu byl užit jiný pozemek, zatímco v expertním posudku byly i jiné pozemky o významné rozloze, kterým by náležela vyšší cena než 1.180 Kč/m². Takovéto odůvodnění obžalovaného však dle názoru soudu jednoznačně svědčí o jeho arbitrárním postupu při oceňování daných pozemků v expertním posudku.

123. Podle § 9 odst. 5 (dříve odst. 3) Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., na který se obž. H. v posudku sám odvolává, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem skutečným a stavem uvedeným v KN se při oceňování vychází ze skutečného stavu. Obžalovaný H. tedy při oceňování neměl oceňovat jakousi budoucí hodnotu, kterou budou dané pozemky mít, pokud dojde ke změně územního plánu, či ke splnění dalších podmínek, ale byl povinen vycházet ze stavu pozemku v místě a čase jejich ocenění.

124. Jak již bylo řečeno výše, soud se plně ztotožnil se závěry znalců České znalecké a A-Consult Plus, že je-li třeba v konkrétním případě zohlednit rostoucí cenu pozemku v souvislosti se změnami jeho stavu v územním plánu, je třeba pro účely úvěrového řízení v posudku uvést ceny dvě – hodnotu současnou, která vyjadřuje míru aktuálního zajištění pro případ realizace zástavy, a hodnotu budoucí, které může pozemek dosáhnout, dojde-li ke změně územního plánu, vydání územního rozhodnutí, zasíťování pozemku, či splnění dalších konkrétních předpokladů.

125. V daném případě však neprobíhalo řízení o změně územního plánu v takové fázi, aby bylo možno rozumně předpokládat změnu územního plánu týkající se předmětných pozemků. Obžalovanému jako dlouholetému znalci z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, muselo být zcela nepochybně známo, že změna územního plánu, kterou je možné přeměnit zemědělskou půdu, resp. pozemky zahrnuté v pozemkové rezervě, na plochu určenou k zástavbě, podléhá výhradně přesně danému schvalovacímu procesu zastupitelstva dotčené obce, v jehož katastrálním území se pozemky nacházejí. Obžalovaný se tedy zcela záměrně spokojil s pouhou spekulací, že je možné, že někdy v budoucnu dojde ke změně územního plánu.

126. Soud znovu opakuje, že v daném případě z článku XX vnitřního předpisu MSD č. 42/2012, týkajícího se ohodnocení zajišťovacích instrumentů, vyplývá povinnost smluvního odhadce užít pro stanovení odhadu tržní ceny relevantního majetku. Z článku XVII. potom plyne, že výchozí hodnota zajišťovacího instrumentu je ve výši tržní ceny stanovené smluvním odhadcem určeným MSD. Příslušné stanovení tržní ceny nesmí být starší šesti měsíců. Už z tohoto vnitřního předpisu je tedy zřejmé, že MSD požadovalo cenu aktuální - tržní, tj. ke dni zpracování posudku a nikoliv cenu budoucí, pokud např. dojde ke změně ÚP. Je jen logické, že MSD potřebovalo znát okamžitou hodnotu zástavy pro případ, že by úvěr nebyl splácen a zástava se musela realizovat, aby z ní MSD uspokojilo svoji pohledávku.

127. Z nálezu revizního znaleckého posudku č. 5 512-12-2019 vypracovaného znaleckým ústavem Česká znalecká a.s. plyne, že závěry expertního posudku vypracovaného obž. Ing. Jiřím H. jsou stanoveny na základě kombinace porovnávací a výnosové metody, avšak aplikace těchto metod není dostatečně ekonomicky a odborně opodstatněná, její výše je stanovena z nepřezkoumatelných hodnot, tudíž i závěr expertního posudku není přezkoumatelný, znalecký ústav dále konstatoval, že expertní posudek nemá patřičné náležitosti a je zatížen zjevnými vadami, jeho závěry neodpovídají ceně obvyklé a posudek není způsobilý pro užití v úvěrovém řízení.

128. Soud tedy uzavírá, že bylo na základě provedení dokazování jednoznačně zjištěno, že obž. Ing. H. jako soudní znalec věděl, že připravuje posudek pro účely úvěrového řízení, a byl tedy přinejmenším srozuměn s tím, že oceňované nemovitosti budou sloužit jako zástava za úvěr. Vzhledem k tomu, že předmětné nemovitosti několikanásobně nadhodnotil, musel vědět, že jím oceněné nemovitosti nebudou v případě realizace zástavy způsobilé k případnému pokrytí výše poskytnutého úvěru. Obžalovaný sám v rámci své výpovědi uvedl, že s MSD dlouhodobě

spolupracoval, když mimo jiné v minulosti prováděl ocenění obdobných nebo dokonce stejných pozemků v dané lokalitě.

129. Po stránce právní je na místě jednání obžalovaného Ing. H. kvalifikovat jako zvlášť závažný zločin úvěrového podvodu podle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a) trestního zákoníku, který spáchal jako účastník ve formě pomoci dle § 24 odst. 1 písm. c) trestního zákoníku.

130. Po subjektivní stránce se tohoto zločinu dopustil minimálně v nepřímém úmyslu dle § 15 odst. 1 písm. b) tr. zákoníku, neboť musel při svých zkušenostech soudního znalce předpokládat, že stanovení nadhodnocené ceny pozemku může mít zásadní vliv při poskytnutí úvěru a stanovení jeho výše, svým postupem pak umožnil obžalovanému J. získat úvěru od MSD, a to na základě nepravdivých skutečností.

131. Obžalovaný věděl, že jím vypracovaný znalecký posudek může být objednatelům použit při sjednávání úvěrové smlouvy, když tato skutečnost byla výslovně uvedena na titulní stránce i v textu posudku, a pro takový případ s tím byl přinejmenším srozuměn ve smyslu § 15 odst. 1 písm. b) tr. zákoníku. Obžalovaný zároveň věděl, že jím vypracovaný znalecký posudek obsahuje zkreslené, nepravdivé údaje o ceně obvyklé posuzovaných nemovitostí, a byl tak minimálně srozuměn s tím, že takového posudku bude využito při páčání trestné činnosti. Toto vědomí a minimálně nepřímý úmysl vyplývá z faktu, že obžalovaný H. hodnotu oceňovaných pozemků více než dvojnásobně nadhodnotil, přičemž záměrně neověřil, zda se na příslušných úřadech projednává změna územního plánu k zařazení pozemků z územní rezervy na pozemky určené k výstavbě skladovacích ploch, popř. na pozemky určené k dalším účelům, zvyšujícím jejich hodnotu, a kdy lze případně rozumně předpokládat její schválení, a proto si musel být vědom i toho, že jeho posudek může být zneužit tak, jak je ve výroku tohoto rozsudku uvedeno. Jelikož obžalovaný H. věděl, do jaké výše ve znaleckém posudku záměrně nadhodnotil obvyklou cenu pozemků, musel být také přinejmenším srozuměn s výší škody, jež může být trestným činem způsobena, tj. až do výše ve znaleckém posudku uvedené obvyklé ceny nemovitostí. Jednání obžalovaného bylo právně hodnoceno jako účastenství na žalovaném trestném činu, neboť obž. Ing. H. tím, že vypracoval uvedený nadhodnocený expertní posudek, který byl obž. J. použit jako podklad pro získání úvěru v žalované výši, umožnil obž. J. spáchání žalovaného zvlášť závažného zločinu.

132. V rámci úvah o druhu a výměře **trestu** pak soud pečlivě hodnotil okolnosti daného případu, jakož i osoby obou obžalovaných, vycházel rovněž ze zásad uvedených v ust. § 37 a násl. tr. zákoníku o zásadách pro ukládání trestů. Při stanovení druhu trestu a jeho výměry přihlédl k povaze a závažnosti spáchaného trestného činu, k osobním, rodinným, majetkovým a jiným poměrům obou obžalovaných, jejich dosavadnímu způsobu života a k možnostem jejich nápravy, chování po činu, případně snaze nahradit škodu nebo odstranit škodlivé následky činu, přihlédl též k postoji obžalovaných k trestnému činu v trestním řízení. Zohlednil také polehčující a přitěžující okolnosti, délku trestního řízení a dobu uplynulou od spáchání trestného činu. Zvažoval i účinky a důsledky, které lze očekávat od trestu pro budoucí život pachatelů (§ 39 tr. zákoníku). Oba obžalovaní byli dle ust. § 211 odst. 6 tr. zákoníku ohroženi trestem odnětí svobody ve výměře pět až deset let.

133. Co se týče **obžalovaného J.**, k jeho osobě soud nezjistil žádných negativních poznatků, obžalovaný dosud nebyl soudně trestán ani stíhán pro přestupek, není proti němu vedeno jiné trestní řízení. Je otcem dvou nezletilých dětí a dosud žil řádným způsobem života. Tyto skutečnosti soud vyhodnotil jako polehčující okolnost ve smyslu ust. § 41 písm. o) tr. zákoníku. Rovněž přihlédl i k delší době, která uplynula od spáchání žalovaného skutku, a po kterou žil obžalovaný řádným způsobem života. Na druhé straně soud nemohl přehlédnout promyšlenost jednání obžalovaného, které vedlo ke způsobení škody velkého rozsahu, několikanásobně překračující její zákonem

stanovenou dolní mez. Soud proto po zvážení všech okolností případu i osoby obžalovaného dospěl k tomu, že, byť je již na obžalovaného nutno působit nepodmíněným trestem odnětí svobody, zcela adekvátním je trest uložený při samé spodní hranici zákonné trestní sazby, tedy ve výměře 5 let, když soud akcentuje nápravnou funkci trestu před složkou represivní. V souladu s ust. § 56 odst. 2 písm. a) trestního zákoníku pak byl obžalovaný pro výkon tohoto trestu zařazen do věznice s ostrahou, neboť nebyly splněny podmínky pro zařazení obžalovaného do věznice se zvýšenou ostrahou. Třebaže se v kontextu dané trestné činnosti a osoby obžalovaného jeví uložený trest odnětí svobody v trvání 5 let jako poměrně přísný, soud dospěl k závěru, že u obžalovaného J. nejsou splněny podmínky pro případný postup dle ust. § 58 tr. zákoníku, jež by umožňovaly uložení trestu pod dolní hranici trestní sazby.

134. Vzhledem k tomu, že obžalovaný úmyslným trestným činem pro sebe snažil získat a získal majetkový prospěch, uložil mu soud v souladu s ust. § 67 odst. 1, § 68 odst. 1, odst. 2 trestního zákoníku peněžitý trest ve výměře 100 denních sazeb ve výši 5.000 Kč denní sazby, v celkové výši 500.000 Kč, přičemž při určení počtu a výše denních sazeb vycházel nejen z okolností případu, ale přihlédl rovněž k osobním a majetkovým poměrům obžalovaného, zohlednil dosažené vzdělání obžalovaného i jeho věk a fyzickou kondici a tedy předpoklad příjmu obžalovaným v budoucnu dosahovaného.

135. Obžalovanému J. byl rovněž uložen podle § 73 odst. 1 trestního zákoníku trest zákazu činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu, člena statutárního orgánu či prokuristy v obchodních korporacích a družstvech v trvání 5 let, neboť obžalovaný se trestné činnosti dopustil v přímé souvislosti s výkonem funkce člena představenstva společnosti REGAITOMER SE, přičemž účelem tohoto typu trestu je mj. zabránit, aby obžalovaný mohl obdobnou trestnou činnost páchat i v budoucnu.

136. Rovněž k osobě obžalovaného **Ing. H.** soud zjistil, že obžalovaný v minulosti dosud nebyl odsouzen, což taktéž posoudil jako polehčující okolnost ve smyslu § 41 písm. o) tr. zákoníku. K osobě obžalovaného H. bylo nicméně zjištěno, že jsou proti němu vedena další 2 trestní stíhání pro obdobnou trestnou činnost spáchanou vůči poškozenému MSD i s obdobnou právní kvalifikací (úvěrový podvod podle § 211 odst. 1, odst. 6 písm. a), odst. 5 písm. c) trestního zákoníku, ve formě pomoci podle § 24 odst. 1 písm. c) trestního zákoníku). Ve věci vedené u VSZ v Praze pod sp. zn. VZV 33/2020 již byla podána obžaloba, ve věci vedené pod sp. zn. VZV 34/2020 lze dle vyjádření státního zástupce podání obžaloby očekávat v květnu 2021. Soud přihlédl i k delší době, která uplynula od spáchání žalovaného skutku. Po zhodnocení shora uvedeného považuje soud za přiměřený nepodmíněný úhrnný trest odnětí svobody v trvání 5 let, tedy rovněž uložený na samé spodní hranici zákonné trestní sazby zločinu úvěrového podvodu podle § 211 odst. 6 tr. zákoníku. Podmínky pro mimořádné snížení trestu odnětí svobody podle § 58 tr. zákoníku soud v daném případě rovněž neshledal. Obžalovaný byl pro výkon trestu zařazen dle § 56 odst. 2 písm. a) tr. zákoníku do věznice s ostrahou, neboť nejsou splněny podmínky pro zařazení do věznice se zvýšenou ostrahou.

137. Soud uložil obžalovanému H. trest odnětí svobody ve stejné výměře jako obžalovanému J., neboť ačkoliv jeho jednání považuje za více společensky škodlivé, jelikož se jej dopustil jako odborník, na jehož odbornost, objektivitu a nestrannost se zadavatelé i banky spoléhají a tuto předpokládají, a svým nepravdivým expertním posudkem umožnil spoluobžalovanému J. získat podnikatelský úvěr ve výši 180.000.000 Kč, nebylo provedenými důkazy prokázáno, že by se kromě odměny za vypracování znaleckého posudku z těchto peněžních prostředků obohatil.

138. Vzhledem k tomu, že se obžalovaný úmyslným trestným činem pro jiného jako pomocník snažil získat a získal majetkový prospěch, uložil mu soud v souladu s ust. § 67 odst. 1, § 68 odst. 1, odst. 2 trestního zákoníku peněžitý trest ve výměře 50 denních sazeb ve výši 5.000 Kč denní sazby, v celkové výši 250.000 Kč. Při ukládání peněžitého trestu soud zohlednil nižší míru účasti obžalovaného H. na vzniku škody, když se na trestné činnosti podílel „pouze“ ve formě pomoci,

stejně jako u obžalovaného J. pak při stanovení výše a počtu denních sazeb soud hodnotil rovněž osobní a majetkové poměry obžalovaného, zohlednil dosažené vzdělání obžalovaného i jeho věk a fyzickou kondici a tedy předpoklad příjmu obžalovaným v budoucnu dosahovaného.

139. Obžalovanému H. byl rovněž uložen podle § 73 odst. 1 trestního zákoníku trest zákazů činnosti spočívající v zákazu výkonu funkce statutárního orgánu, člena statutárního orgánu či prokuristy v obchodních korporacích a družstvech v trvání 3 let, neboť obžalovaný se trestné činnosti dopustil v přímé souvislosti s výkonem funkce člena představenstva společnosti SINCONSULT.

140. K trestnímu řízení se za poškozené Metropolitní spotřební družstvo v likvidaci, IČ: 25571150, řádně a včas připojila insolvenční správkyň JUDr. Kateřina Martínková (č.l. 3634). Správkyň při výpočtu výše uplatněné škody vzala v úvahu dlužnou jistinu částky včetně příslušenství v celkové výši 151.785.600 Kč. Postoupením pohledávky a jejím zpeněžením bylo dosaženo alikvotního podílu na kupní ceně pohledávek ve výši 59.399.594,28 Kč. Proto insolvenční správkyň navrhla, aby městský soud uložil obžalovaným povinnost, aby společně a nerozdílně zaplatili na náhradu škody částku 92.386.005,72 Kč. Součástí spisového materiálu jsou i smlouvy o postoupení pohledávek. Pohledávka za společností REGAITOMER SE byla postoupena insolvenčním správcem MSD Mgr. Ing. Ivo Halou postupníkovi společnosti AB – CREDIT, a.s. IČ: 405 22 610 (č. l. 1242-1321). Později byla smlouvou o postoupení pohledávky pohledávka postoupena postupitelem AB - CREDIT a.s. na postupníka společnost Bazcom, a.s., IČ: 27397050 (č. l. 1322). Soud tak má za to, že nárok na náhradu škody, v tomto případě pouze škody majetkové, MSD smlouvou o postoupení pohledávky postoupilo nejprve postupníkovi AB – CREDIT a.s., která jej následně postoupila společnosti Bazcom, a.s. Společnost Bazcom, a.s. se v rámci trestního řízení s nárokem na náhradu škody nepřipojila, a proto soud ve vztahu k této poškozené o náhradě škody nerozhodoval. S ohledem na smlouvu o postoupení pohledávek, která byla dne 19. 2. 2015 uzavřena mezi společností AB-CREDIT a.s. jako postupníkem s Mgr. Ing. Ivo Halou, tehdejší insolvenčním správcem MSD jako postupitelem, jíž bylo ujednáno postoupení pohledávek MSD mimo jiné z titulu úvěru poskytnutého společnosti REGAITOMER SE společnosti AB-CREDIT, a.s. včetně veškerého příslušenství a práv s ním spojených a následně došlo k postoupení pohledávky ze společnosti AB-CREDIT a.s. na společnost Bazcom, a.s., vyvstává přinejmenším pochybnost o tom, zda vůbec insolvenční správkyňi svědčí uplatněný nárok, neboť ten byl postoupen na jiný subjekt. Z tohoto důvodu by pak bylo pro rozhodnutí o povinnosti k náhradě škody třeba provádět další dokazování, jež by podstatně protáhlo trestní řízení, proto soud poškozenou podle § 229 odst. 1 tr. řádu odkázal s uplatněným nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do osmi dnů ode dne doručení písemného vyhotovení rozsudku k Vrchnímu soudu v Praze, prostřednictvím soudu zdejšího. Toto právo náleží kromě státního zástupce též obžalovanému pro nesprávnost výroku, který se ho přímo dotýká, zúčastněné osobě pro nesprávnost výroku o zabránění věci a poškozenému, který uplatnil nárok na náhradu škody nebo nemajetkové újmy nebo na vydání bezdůvodného obohacení, pro nesprávnost výroku o náhradě škody, všem těmto osobám též proto, že takový výrok učiněn nebyl. Odvolání musí být zároveň odůvodněno tak, aby bylo patrné, ve kterých výrocih je rozsudek napadán a jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které rozsudku předcházelo. Ve prospěch obžalovaného mohou rozsudek odvoláním napadnout též příbuzní obžalovaného v pokolení přímém, jeho sourozenci, osvojitel, osvojenec, manžel a druh. Ve prospěch mladistvého obžalovaného může podat odvolání též orgán pověřený péčí o mládež. Včas podané odvolání má odkladný účinek. Práva odvolání se nemůže úspěšně domáhat ten, kdo se jej již jednou výslovně vzdal. Pokud byl obžalovaný odsouzen k nepodmíněnému trestu odnětí svobody a byl-li poškozenému alespoň zčásti přiznán nárok na náhradu škody nebo nemajetkové újmy v penězích nebo na vydání

bezdůvodného obohacení, má poškozený možnost požádat o vyrozumění o konání veřejného zasedání o podmíněném propuštění z trestu odnětí svobody. Žádost poškozený podává soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Praha, 29. dubna 2021

Mgr. Iveta Havlíková
předsedkyně senátu