

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Martiny Štolbové a soudkyň Mgr. Šárky Hájkové a Mgr. Daniely Jandové ve věci

žalobkyně: **L** **H** narozená
bytem
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Venclem
sídlem Pražská 212/38, 266 01 Beroun

proti
žalovaným: 1. **F** **H** narozený
bytem
2. **P** **Z** narozený
bytem
3. **K** **Z** narozená
bytem

o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o odvolání 1. žalovaného
proti usnesení Okresního soudu v Praha-východ ze dne 17. 12. 2018, č. j. 4 C 241/2016-179,

takto:

Usnesení soudu prvního stupně se **mění** tak, že se znalci Ing. Martinu Mandíkovi, IČO 10457844, sídlem Balbínova 547/9, 400 01 Ústí nad Labem, **přiznává** znalečné ve výši 10 535 Kč.

Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha-východ (dále jen „soud prvního stupně“) rozhodl usnesením ze dne 17. 12. 2018, č.j. 4 C 241/2016-179, tak, že přiznal znalci Ing. Martinu Mandíkovi (dále jen „znalec“) odměnu za zpracování znaleckého posudku č. 3304-002/18 (dále jen „znalecký posudek“) ve výši 10 400 Kč a náhradu nákladů ve výši 528 Kč.
2. Své rozhodnutí odůvodnil soud prvního stupně tím, že usnesením ze dne 13. 4. 2018, č.j. 4 C 241/2016-149, byl znalec ustanoven k podání znaleckého posudku a na základě jeho zpracování předložil vyúčtování, podle něhož požadoval odměnu za 2 hodiny sestávající z převzetí věci, přípravy podkladů, obeslání stran k místnímu šetření a zjištění veřejně dostupných informací a podkladů po 350 Kč, za 6 hodin sestávajících ze studia spisu, stanovení relevantních předpisů, literatury a vyhledání cenových nabídek k předmětu ocenění po 350 Kč, za 4 hodiny místního šetření konaného dne 17. 7. 2018 po 350 Kč a za 16 hodin sestávajících z vypracování znaleckého posudku, stanovení znalecké metody, popisu, ocenění a posouzení dělení nemovitých věcí po 350 Kč, celkem 9 800 Kč. Dále vyšel soud prvního stupně z toho, že znalec vyúčtoval náklady spočívající v hotových výdajích, a to 114 Kč za obeslání účastníků pro místní šetření a 414 Kč za náhradu cestovních nákladů. Soud prvního stupně dále zohlednil vyúčtování za

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Šulcová

předložení dalších dvou vyhotovení znaleckého posudku, podle něhož byla požadována odměna za 3 hodiny práce po 350 Kč, celkem 1 050 Kč.

3. Soud prvního stupně uzavřel, že je vyúčtování předložené znalcem v souladu s úpravou zákona č. 36/1967 Sb. i vyhlášky č. 37/1967 Sb., a že odpovídá co do časového rozsahu a použitých hodinových sazeb míře odbornosti nezbytné pro tu kterou z popsaných prací. Soud prvního stupně se neztotožnil se znalcem pouze ve výši sazby 350 Kč požadované za 3 hodiny práce za předložení dalších dvou vyhotovení znaleckého posudku. Měl za to, že adekvátní odměnou je hodinová sazba 200 Kč. Odměnu znalce proto určil celkem za 31 hodin v částce 10 400 Kč náhradu hotových výdajů ve výši 528 Kč.
4. Proti tomuto usnesení podal 1. žalovaný včasné odvolání s tím, že „nechápe“, jak znalec dospěl k ceně posuzovaných nemovitostí, přičemž poukazoval na „nabídku k odkupu“ nemovitostí, jež je obsažena na č.l. 130 spisu, a je na částku 1 000 000 Kč. Obvyklá cena nemovitostí by tedy měla být stanovena v této výši. Žalovaný č. 1 se dále domníval, že znalec, pokud se s uvedenou nabídkou neseznámil, tak řádně neprostudoval spis, a proto mu nemá náležet odměna za 6 hodin studia spisu po 350 Kč. Znalec dále podle odvolatele nezohlednil vady nemovitostí spočívající v nesouladu jejich skutečného provedení se stavebními plány, dále ve výstavbě pergoly bez stavebního povolení a v neoprávněném užívání obecního pozemku, na němž je umístěno neoprávněně vystavěné oplocení. Jako problém se 1. žalovanému dále jeví skutečnost, že pod eternitovou střechu byl jako zateplovací materiál použit sypký polystyren. Celkově měl žalovaný č. 1 za to, že nejvyšší možná hodinová sazba odměny byla znalcem použita nedůvodně.
5. Znalec se k odvolání vyjádřil tak, že co se týče stanovené obvyklé ceny, tak ta vychází ze všech podstatných skutečností, byla stanovena porovnávací metodou, k níž byly použity srovnatelné nemovitosti, a plně odpovídá situaci na realitním trhu v dané lokalitě a čase. Tuto cenu ovlivnil v posuzovaném případě mimo jiné i fakt, že zahrada nenavazuje na stavební pozemek s domem, ale nachází se až za místní komunikací jiného vlastníka. Pokud 1. žalovaný poukazuje na nabídku obsaženou v soudním spise, tak nabídka jednotlivce není způsobilá „nastavit“ obvyklou cenu. Znalec vzal taktéž v úvahu všechny „vady“ nemovitostí s tím, že případný nesoulad vnitřní dispozice domu s původními stavebními plány byl zcela jistě vyřešen kolaudací domu, výstavba pergoly nepodléhá žádnému povolení a její existence či neexistence nemá vliv na obvyklou cenu, bez takového vlivu je i údajně „chybné“ umístění plotu. Znalec dále uvedl, že znalečné účtoval podle skutečného rozsahu prací a jejich odborné náročnosti, když hodinová sazba 350 Kč tomu plně odpovídá, v této výši jsou odměňovány i „pomocné“ práce.
6. Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal usnesení soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a § 212a odst. 1, 5 a 6 občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“). Odvolací soud má za to, že je na místě usnesení soudu prvního stupně změnit.
7. Ze spisu soudu prvního stupně se podává, že znalec na základě usnesení soudu prvního stupně ze dne 13. 4. 2018, č.j. 4 C 241/2016-149, zpracoval znalecký posudek, jeho znaleckým úkolem bylo zjistit, zda lze pozemek parc. č. 90 – zahrada a pozemek parc. č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro [redacted] reálně rozdělit podle rozsahu spoluvlastnických podílů účastníků o velikosti 5/6, 1/12 a 1/12, aniž by došlo k výraznému poklesu hodnoty nemovitostí, a dále stanovit aktuální obvyklou cenu nemovitostí. Znalec podal znalecký posudek 31. 8. 2018, je obsažen na č.l. 154 až 174 spisu. Ve znaleckém posudku je uveden popis obce, popis nemovitostí, včetně údajů zjištěných při jejich prohlídce, dále postup výpočtu hodnoty nemovitostí, důvody pro volbu metody ocenění a popis

porovnávaných nemovitostí. Znalec se rovněž vyjádřil k otázce možnosti reálného rozdělení nemovitostí a svůj názor odpovídajícím způsobem zdůvodnil. Ze spisu soudu prvního stupně se také podává, že znalec vyúčtoval znalečné za zpracování znaleckého posudku, a to za 2 hodiny sestávající z převzetí věci, přípravy podkladů, obeslání stran k místnímu šetření a zjištění veřejně dostupných informací a podkladů po 350 Kč, za 6 hodin sestávajících ze studia spisu, stanovení relevantních předpisů, literatury a vyhledání cenových nabídek k předmětu ocenění po 350 Kč, za 4 hodiny místního šetření konaného dne 17. 7. 2018 po 350 Kč a za 16 hodin sestávajících z vypracování znaleckého posudku, stanovení znalecké metody, popisu, ocenění a posouzení dělení nemovitých věcí po 350 Kč, celkem 9 800 Kč. Znalec dále vyúčtoval náhradu hotových výdajů ve výši 114 Kč za poštovné a 414 Kč za náhradu jízdného osobním automobilem r. z. 6U6 2080 za místní šetření dne 17. 7. 2018 při spotřebě nafty, paušální náhradě za opotřebení ve výši 3,90 Kč/km, průměrné spotřebě podle technického průkazu vozidla 7,07 l/100 km a při celkově ujeté vzdálenosti 70 km. Ze spisu soudu prvního stupně se dále podává, že znalec předložil další vyúčtování ze dne 29. 10. 2018, a to na odměnu v rozsahu 3 hodin po 350 Kč za zajištění dvou kopií znaleckého posudku. Ze spisu se také podává, že podle znalcem předložené kopie velkého technického průkazu činí průměrná spotřeba jím použitého vozidla 7,07 l/100 km.

8. Odvolací soud je toho názoru, že je nejprve nezbytné zhodnotit formální a obsahové náležitosti znaleckého posudku, stejně tak jako splnění všech povinností znalce, a z toho plynoucí nárok na odměnu podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a vyhlášky č. 37/1967 Sb..
9. V návaznosti na shora uvedené odvolací soud konstatuje, že znalecký posudek splňuje formální i obsahové náležitosti podle shora uvedených právních předpisů. Podle názoru odvolacího soudu také nelze dospět k závěru, že znalec nesplnil úkol zadáný mu soudem prvního stupně, či že by se jakkoliv odchýlil od povinností znalce. Ze znaleckého posudku je zřejmé, z jakých podkladů při stanovení ceny znalec vycházel, jak je hodnotil a k jakému výsledku dospěl, a to jak co do posouzení možnosti reálného rozdělení nemovitostí, tak i co do stanovení jejich obvyklé ceny. Pokud 1. žalovaný vznáší námitky v tom smyslu, že znalec cenu stanovil nesprávně, neboť nepřihlédl k nabídce odkupu a že nezohlednil 1. žalovaným uváděné „vady“ nemovitostí, tak jednak námitky tohoto charakteru je na místě vyjasnit při výslechu znalce při jednání před soudem prvního stupně, jednak se k nim znalec adekvátně vyjádřil (viz. bod 5. odůvodnění).
10. Co se týče samotných částek odměny, tak na tu má znalec podle § 17 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. právo podle účelně vynaložené práce. V tomto ohledu považuje odvolací soud rozsah 28 hodin práce za položky, jež znalec popsal v prvně podaném vyúčtování (viz. bod 7. odůvodnění), za odpovídající znaleckému úkolu i rozsahu a obsahu znaleckého posudku, když odvolacímu soudu je z jeho dlouhodobé činnosti známo, že posouzení obvyklé ceny nemovitostí a zhodnocení jejich reálně dělitelnosti si vyžaduje obvykle právě takovýto časový rozsah, přičemž za dopovídající náročnosti takové činnosti znalce považuje odvolací soud sazbu 350 Kč, tj. odměnu celkem ve výši 9 800 Kč. Odvolací soud se pouze neztotožňuje s časovým rozsahem účtovaným znalcem za „zajištění dvou kopií znaleckého posudku“ v trvání 3 hodin, za dostačující považuje 1 hodinu, když za tuto činnost je adekvátní odměnou částku 200 Kč za 1 hodinu práce (nikoliv znalcem účtovaná sazba 250 Kč), neboť nejde o tak odborně náročnou činnost znalce, tj. za tuto položku činí odměna celkem 200 Kč. Podle názoru odvolacího soudu tedy odměna znalce činí celkem 10 000 Kč.
11. Odvolací soud dále co do znalcem požadované náhrady ostatních nákladů uvádí, že znalcem účtovaná částka za poštovné ve výši 114 Kč je přiměřená ve smyslu § 18 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb.. Odvolací soud má také za to, že znalci náleží podle § 18 zákona č. 36/1967 Sb. i náhrada hotových výdajů spočívající v cestovním na místní šetření a zpět, když znalcem uvedené položky pro výpočet cestovního považuje za správné, a to podle § 189 zákona

č. 262/2006 Sb. a vyhlášky č. 463/2017 Sb., vyjma toho, že znalec použil nižší náhradu za opotřebení vozidla, než jaká vyplývá z uvedené vyhlášky, a to 3,90 Kč/km, namísto správné výše 4 Kč/km. Výpočet náhrady cestovného ve vyúčtování předloženém znalcem tak není správný, uvedené paušální náhradě odpovídá náhrada ve výši 280 Kč (nikoliv účtovaná suma 273 Kč), takže celková náhrada za cestovné (náhrada za spotřebované pohonné hmoty ve výši 141 Kč byla při použití ceny nafty podle shora uvedené vyhlášky ve výši 28,60 Kč/1 l vypočtena dobře) správně činí 421 Kč. Znalci tedy na náhradě hotových výdajů na poštovním a cestovním náleží celkem 535 Kč.

12. Na základě výše uvedených důvodů odvolací soud usnesení soudu prvního stupně za přiměřeného použití § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil a přiznal znalci znalečné ve výši 10 535 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení **není** přípustné dovolání.

Praha 27. března 2019

JUDr. Martina Štolbová v. r.
předsedkyně senátu