

Okresní státní zastupitelství v Českých Budějovicích

Goethova 1949/2, České Budějovice 370 21

Tel.: + 420 386 798 111, Fax: + 420 386 798 170, e-mail: podatelna@osz.cbu.justice.cz

ID datové schránky: df7ahvi

Okresní soud
v Českých Budějovicích

OBŽALOBA

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

že

jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. [REDAKCE] pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací ceny a odhady nemovitostí, na základě písemné objednávky č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] vystavené [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] se zadáním zpracování znaleckého posudku ke stanovení ceny obvyklé pozemku, parc. č. [REDAKCE], [REDAKCE], o výměře [REDAKCE] m², zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] obec a okres [REDAKCE] [REDAKCE], [REDAKCE], se sídlem [REDAKCE] [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE], [REDAKCE] – [REDAKCE], o výměře [REDAKCE] m² a pozemku parc. č. [REDAKCE], [REDAKCE] – [REDAKCE], o výměře [REDAKCE] m², zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území [REDAKCE], vlastníka [REDAKCE], za účelem jejich směny a stanovení tak v této souvislosti majetkového vypořádání za budoucí směnu pozemků mezi [REDAKCE], zastoupeným [REDAKCE] a [REDAKCE] do dne 23.3. 2016 vypracoval a následně v [REDAKCE] předložil [REDAKCE] jím zpracovaný písemný znalecký posudek zapsaný pod č. [REDAKCE] ve znaleckém deníku znalce, se stanovením hodnoty směřovaných pozemků ve výši rozdílu jejich hodnoty 705.250,- Kč ve prospěch [REDAKCE], kdy při zpracování znaleckého posudku stanovil, že srovnávací údaje ke stanovení obvyklé ceny pozemků pomocí srovnávací metody nejsou a ani nemohou být pro jejich specifickou k dispozici, pozemek parc. č. [REDAKCE] ocenil jako pozemek se

shodným způsobem využití (tj. [redacted] jako ostatní oceňované pozemky, ač v návaznosti na [redacted] se mělo jednat o pozemek [redacted] jeho plochy, určený pro [redacted], když takové skutečnosti ve vztahu k [redacted] byly v době jím zpracovávaného znaleckého posudku veřejně dostupné a musel si jich být jako znalec působící svojí znaleckou činností v místě [redacted] a okolí, mimo jiné též zpracovávající znalecké posudky k ocenění nemovitostí pro objednatele [redacted], vědom, tyto skutečnosti při zpracování posudku vědomě pominul, nezabýval se jimi, stanovil rozdíl v hodnotách pozemků určených ke směně ve výši 705.250,- Kč ve prospěch [redacted], ač při využití všech dostupných údajů a posouzení dostupných skutečností pro zpracování znaleckého posudku měl být stanoven rozdíl hodnoty pozemků určených ke směně ve výši nejméně 5.881.110,- Kč ve prospěch [redacted], kdy takto zjištěná hodnota vyplývá ze znaleckého posudku č. [redacted] zpracovaného dne 5.3. 2018 [redacted], [redacted], na základě vyžádání zpracování znaleckého posudku policejním orgánem Policie České republiky, [redacted] [redacted] ve věci vedené pod č.j.: [redacted], což následně vedlo, i přes navýšení smluvně sjednaného doplatku ceny za směnu pozemků mezi [redacted] a společností [redacted] a následné odsouhlasení a rozhodnutí o směně těchto pozemků za celkový doplatek ve výši finanční částky 2.500.000,- Kč ze strany [redacted] ve prospěch [redacted], ke vzniku škody na majetku na straně [redacted], [redacted] ve výši 3.381.110,- Kč, když [redacted] uzavřelo [redacted] se [redacted] směnnou smlouvu na směnu pozemků oceněných v případě pozemků v majetku [redacted] na částku ve výši 13.851.110,- Kč, v případě [redacted] na částku ve výši 13.145.860,- Kč, za současně stanoveného doplatku ze strany [redacted] ve prospěch [redacted] ve výši 2.500.000,- Kč, který byl ze strany [redacted] uhrazen dne 3.6. 2016,

tedy – jako znalec podal neúplný znalecký posudek a způsobil takovým činem značnou škodu,

tím spáchal

zločin křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku.

Navrhují, aby soud u hlavního líčení:

- 1) vyslechl podle § 207 odst. 1 trestního řádu, případně též s přihlédnutím k ustanovení § 207 odst. 2 trestního řádu obviněného [redacted] č.l. 39-41,
- 2) vyslechl jako svědka:

– [redacted]

- [REDACTED] č.l. 110-112,
 - [REDACTED] č.l. 125-129,
 - [REDACTED] č.l. 133-136,
- 3) vyslechl znalce [REDACTED] ke znaleckému posudku znaleckého [REDACTED] č.l. 140-226,
- 4) podle § 213 odst. 1 trestního řádu předložil stranám k nahlédnutí:
- kopii znaleckého deníku [REDACTED] č.l. 59-60,
 - zveřejnění informace o záměru budoucí směny pozemků č.l. 64,
 - schválení záměru budoucí směny pozemků č.l. 65-66,
 - znalecký posudek [REDACTED] ze dne 23. 3. 2016 č.l. 67-74,
 - návrh usnesení [REDACTED] z 16. 5. 2016 s důvodovou zprávou č.l. 75-76,
 - nabídku [REDACTED] na doplatek 2.500.000,- Kč č.l. 77, 303,
 - fakturu [REDACTED] na částku 13.145.860,- Kč č.l. 80,
 - přepis jednání [REDACTED] z 16. 5. 2016 č.l. 84-85,
 - jednání [REDACTED] - přepis diskuze z 16. 5. 2016 č.l. 88-92,
 - vyjádření [REDACTED] k zamýšlené směně pozemků č.l. 162,
 - kopii znaleckého deníku [REDACTED] č.l. 116,
 - fakturu č. 3/2016 výstavce [REDACTED] – částka 9.680,- Kč za zpracování znaleckého posudku č.l. 117,
 - kopie objednávek [REDACTED] osobě [REDACTED], společnosti [REDACTED] č.l. 118-124,
 - oznámení záměru [REDACTED] a žádost o směnu pozemků z 24. 4. 2015 č.l. 131-132,
 - znalecký posudek [REDACTED] č.l. 240-263,
 - kupní smlouvu o prodeji pozemku prodávající [REDACTED], kupující [REDACTED] s.r.o. č.l. 266-272,
 - znalecký posudek [REDACTED] z 30. 1. 2012 č.l. 274-279,
 - zprávu [REDACTED] k souhrnu jednání ohledně směny pozemků s přílohami č.l. 283-301,
 - objednávku [REDACTED] na zpracování znaleckého posudku ze dne 21. 3. 2016 č.l. 302,
 - kopii jednání z [REDACTED], přijaté usnesení č. [REDACTED] č.l. 304, 305,
 - diskuzi z jednání [REDACTED] č.l. 306-307, 320-321,
 - výpis z účtu [REDACTED] ke dni 3. 6. 2016 – vklad 2.500.000,- Kč č.l. 308,
 - směnnou smlouvu ze dne 1. 6. 2016 a související dokumenty č.l. 310-312, 313-314, 315-319,
 - přehled objednávek znaleckých posudků [REDACTED] ve vztahu ke [REDACTED] č.l. 327,
 - kopie odborné publikace k Nägeliho metodě č.l. 340-353,
 - výpis z obchodního rejstříku společnosti [REDACTED]. č.l.

- 377-379,
– osobní výkazy obviněného č.l. 380-381.

Odůvodnění:

V přípravném řízení bylo zjištěno, že obviněný [REDAKCE] se měl dopustit jednání, jež je popsáno ve výrokové části obžaloby.

Seznamem důkazů, jejichž provedení se v hlavním líčení navrhuje, je prokazován shora popsaný skutkový stav věci.

1. vyjádření osob k věci:

Obviněný [REDAKCE] v přípravném trestním řízení k jednání jemu kladenému za vinu v procesním postavení obviněného uvádí, že v daném případě je přesvědčen o tom, že jím zvolenou Nágeliho metodu pro zpracování znaleckého posudku aplikoval správně, srovnávací metoda podle jeho názoru nešla v dané věci použít, kdy neexistoval žádný pozemek, který by byl srovnatelný s pozemky, jejichž hodnotu měl znalecky určit. K aplikaci Nágeliho metody ve věci měl přistoupit na základě svých znaleckých zkušeností a na základě odborných zdrojů.

[REDAKCE] k věci podal vysvětlení, kdy uvádí, že je jedním z jednatelů [REDAKCE] pro podnikatelské účely své společnosti potřebovali nový pozemek, kdy pozemek v dané lokalitě zakoupili v roce 2014 jako [REDAKCE] [REDAKCE] ale pro potřebu podnikání potřebovali mít pozemek u komunikace, a proto oslovili [REDAKCE] s nabídkou směny pozemků. Po jednání, kdy útvar architekta měl doporučit směnu, si [REDAKCE] mělo nechat zpracovat znalecký posudek, kde byl stanoven následně rozdíl ve výši 705.250,- Kč ve prospěch [REDAKCE], znalce [REDAKCE] měl sám doporučit, a to proto, že v minulosti měl zpracovat pro jejich společnost již nějaká ocenění. Vzhledem k tomu, že měl obdržet informaci, že uvedená částka je nízká a město s ní nebude souhlasit, nabídla [REDAKCE] doplatit částku ve výši 2.500.000,- Kč, také proto, že jednání by mohla trvat další dobu, což mělo přinášet finanční ztrátu společnosti každý rok. Následně byla vypracována [REDAKCE] směnná smlouva, podepsána byla 1.6. 2016, resp. 21.6. 2016. K nabytí pozemků [REDAKCE], [REDAKCE] uvádí, že je [REDAKCE] koupila od [REDAKCE] formou nabídkové soutěže, i k tomu byl původně zpracován znalecký posudek. Podklady o nabytí pozemku měly být [REDAKCE] předloženy obviněnému za účelem ocenění pozemků.

[REDAKCE] k věci podal vysvětlení, kdy uvádí, že je jednatelem společnosti [REDAKCE] kdy je mu známo, že znalecký posudek ke směně pozemků měl zpracovat [REDAKCE] jako znalec. [REDAKCE] často zpracovávala znalecké posudky pro [REDAKCE], a pokud je objednávka na zpracování znaleckého posudku ke směně předmětných nemovitostí vystavena [REDAKCE] na jeho společnost, má za to, že došlo k administrativnímu pochybení při vyhotovení objednávky, kdy obvykle znalec dostane podklady k posudku pro posouzení náročnosti jeho vypracování a následně je vyhotovena objednávka. Pokud se jedná o předmětnou objednávku na zpracování posudku, zřejmě ji společnost obdržela e-mailem a nereagovala na ni, protože bylo jasné, že posudek byl zadán [REDAKCE] jako osobě samostatně

výdělečně činné a společnost nevystavila ani ve věci žádnou fakturaci. K tomu pak [REDACTED] [REDACTED] doložil část znaleckého deníku z daného období, kopii faktury č. [REDACTED] vystavené [REDACTED] dne 24.3. 2016 na částku 9.680,- Kč [REDACTED] za zpracování znaleckého posudku ze dne 23.3. 2016 a kopie objednávek [REDACTED] [REDACTED] na zpracování znaleckých posudků jeho společností.

[REDACTED] jako pracovnice [REDACTED] [REDACTED] k věci podala vysvětlení, v němž popsala okolnosti zadání, přípravy a projednávání směny předmětných pozemků, uvádí, že ze strany města bylo zadáno zpracování znaleckého posudku k ocenění pozemků, znalec byl vybrán po dohodě s žadatelem, kdy [REDACTED] [REDACTED] byl [REDACTED] z dřívější doby i znám jako zpracovatel znaleckých posudků pro [REDACTED]. Poté co byl předložen [REDACTED] znalecký posudek [REDACTED], jím zjištěný rozdíl v cenách pozemků se zdál být menší ve prospěch [REDACTED], byl kontaktován znalec, aby vysvětlil malý rozdíl v cenách pozemků, kdy znalec [REDACTED] trval na svém posudku jako správném. V návaznosti na to [REDACTED] poté vyvolalo jednání se [REDACTED] o cenách pozemků, po jednání došla [REDACTED] nabídka společnosti [REDACTED] k navýšení ceny doplatku na 2.500.000,- Kč. Tento materiál byl předložen k projednání do [REDACTED] a dne 16.5. 2016 došlo k schválení usnesení o směně pozemků a v důsledku toho i k následnému podpisu směnné smlouvy.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] jako vedoucí [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ve svém podaném vysvětlení k věci pospala jednání se znalcem [REDACTED] [REDACTED], uvedla, že na jeho osobě se [REDACTED] domluvilo se [REDACTED] kdy v minulosti již pro [REDACTED] znalecké posudky zpracovával. Závěry předloženého znaleckého posudku [REDACTED] se ve vztahu k ceně pozemků nezdály [REDACTED] [REDACTED] správné, resp. rozdíl cen se zdál být malý, oslovili s touto otázkou i znalce, který trval na správnosti svých závěrů. [REDACTED] následně ve věci jednalo i se [REDACTED] [REDACTED] která doručila po projednání věci nabídku na doplatek rozdílu ceny ve výši 2.500.000,- Kč a tyto závěry byly předloženy do jednání [REDACTED] a zde schválena směna pozemků a proces přípravy a uzavření směnné smlouvy.

Uváděné osoby se navrhuje ke slyšení v hlavním líčení jako svědci.

2. k prokazování skutku:

Trestná činnost obviněného je prokazována v přípravném trestním řízení a skutkový stav věci je zjišťován:

Z kopie znaleckého deníku obviněného, kde se pod ev.č. [REDACTED] ze dne 21.3. – 23.3. 2016 podává zápis o činnosti znalce s účtovanou částkou 9.680,- Kč.

Z informace [REDACTED] ze dne 27.8. 2015 se podává, že [REDACTED] [REDACTED] zveřejňuje informaci o záměru budoucí směny předmětných pozemků, kdy z výpisu z [REDACTED] konaného dne 16.10. 2015 se zjišťuje přijetí usnesení č. [REDACTED] o schválení záměru budoucí směny předmětných pozemků.

Ze znaleckého posudku znalce obviněného [REDACTED] ze dne 23.3. 2016, kterým obviněný stanovil obvyklou cenu předmětných nemovitostí vlastníka [REDACTED] [REDACTED] a vlastníka [REDACTED] se podává stanovení hodnoty pozemků vlastníka [REDACTED] ve výši 13.851.110,- Kč a

vlastníka [REDACTED] ve výši 13.145.860,- Kč, tedy rozdíl ve prospěch [REDACTED] ve výši 705.250,- Kč.

Dopisem [REDACTED] ze dne 26.4. 2016 adresovaným [REDACTED] se podává nabídka provedení úhrady ve výši 2.500.000,- Kč za směnu pozemků, i když podle znaleckého posudku znalce [REDACTED] by [REDACTED] měla doplatit znalcem zjištěnou částku ve výši 705.250,- Kč.

Z faktury č. [REDACTED] ze dne 1.6. 2016 výstavce [REDACTED] se podává, že společnost fakturuje [REDACTED] úhradu za směnu pozemků ve výši 13.145.860,- Kč (úhrada zápočtem).

Z přepisu diskuse [REDACTED] na 18. [REDACTED] se podává obsah [REDACTED] k návrhu směny předmětných pozemků, vč. diskutované znalcem zjištěné ceny pozemků a jejich situování.

Ze sdělení [REDACTED], [REDACTED] ze dne 3.2. 2016 [REDACTED] (zástupce [REDACTED] se zjišťuje, že tento útvar doporučil směnu předmětných pozemků pro investici realizovanou s předloženou urbanistickou studií.

Skutkový stav věci je v přípravném řízení dále dokládán doklady o nákupu pozemků [REDACTED], vč. k tomu zpracovaného znaleckého posudku (ocenění) z 30.1. 2012.

Ze strany [REDACTED] byly k věci předloženy listinné podklady – korespondence mezi [REDACTED], materiály k projednání schválení směny pozemků [REDACTED], [REDACTED], jakož i objednávka [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ze dne 21.3. 2016 [REDACTED] na zpracování znaleckého posudku se stanovením ceny ve výši 9.680,- Kč a termínem plnění 29.3. 2016, vč. směnné smlouvy ze dne 1.6. 2016.

Z výpisu z účtu [REDACTED] se podává, že [REDACTED] obdrželo ze strany [REDACTED] platbu ve výši 2.500.000,- Kč dne 3.6. 2016.

[REDACTED] se navrhuje ke slyšení v hlavním líčení jako znalci ke zpracovanému znaleckému posudku a jeho závěrům.

3. znalecké zkoumání ocenění nemovitostí:

[REDACTED] ve věci přibral znalce z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí [REDACTED] k posouzení obvyklé ceny předmětných pozemků, dostupnosti podkladů ke dni 23.3. 2016 pro její stanovení. Znalec v předloženém znaleckém posudku stanovil obvyklou cenu pozemků vlastníka [REDACTED] ve výši 14.951.300,- Kč a vlastníka [REDACTED] ve výši 5.527.810,- Kč, tedy rozdíl ve prospěch města ve výši 9.423.490,- Kč, kdy podklady pro stanovení ceny byly podle znalce veřejně dostupné.

S ohledem na odlišné závěry znaleckých posudků [REDACTED] a [REDACTED] i s ohledem na to, že ve věci je dána pochybnost o správnosti závěrů znaleckého

posudku [REDACTED], policejní orgán přibral podle § 110 odst. 1 trestního řádu ve věci k podání znaleckého posudku [REDACTED], který působí v oboru ekonomika, oceňování nemovitostí. [REDACTED] [REDACTED] předložil policejnímu orgánu znalecký posudek, ve kterém stanovil obvyklou cenu pozemků vlastníka [REDACTED] ve výši 13.800.000,- Kč a vlastníka [REDACTED] [REDACTED] ve výši 7.970.000,- Kč ke dni 23.3. 2016, tedy rozdíl ve prospěch [REDACTED] ve výši 5.830.000,- Kč. Znalecký posudek znalce [REDACTED] má znalecký ústav za posudek neúplný a nepřezkoumatelný s neobjektivními závěry. Jako důvod těchto nesprávných závěrů znalecký ústav shledává, že znalec [REDACTED] opomenul územní plán obce, který stanovuje pozemek č. [REDACTED] jako nezastavitelný – určený pro [REDACTED], kdy hodnota takového pozemku je výrazně nižší než pozemku stavebního. Zároveň znalecký ústav shledává, že pokud znalec [REDACTED] uvádí, že srovnávací údaje nejsou a pro jejich specifičnost nemohou být k dispozici, potom znalecký ústav dospívá k závěru, že takové vzory pozemků pro porovnání k dispozici jsou, kdy Nägeliho metoda se obvykle pro oceňování pozemků nepoužívá a není objektivně stanovena. Závěry znalce [REDACTED] [REDACTED] vyjádřené v jeho znaleckém posudku podle znaleckého ústavu neodpovídají skutečnosti.

Skutkový stav věci je v přípravném řízení dále dokládán doklady o nákupu pozemků [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vč. k tomu zpracovanému znaleckému posudku (ocenění) z 30.1. 2012.

Ze strany [REDACTED] byly k věci předloženy listinné podklady – korespondence mezi [REDACTED] [REDACTED], materiály k projednání schválení směny pozemků [REDACTED] [REDACTED], jakož i objednávka [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ze dne 21.3. 2016 [REDACTED] na zpracování znaleckého posudku se stanovením ceny ve výši 9.680,- Kč a termínem plnění 29.3. 2016, vč. směnné smlouvy ze dne 1.6. 2016.

Z výpisu z účtu [REDACTED] se podává, že [REDACTED] obdrželo ze strany [REDACTED] platbu ve výši 2.500.000,- Kč dne 3.6. 2016.

Zástupci znaleckého ústavu [REDACTED] se navrhuje ke slyšení v hlavním líčení jako znalci ke zpracovanému znaleckému posudku a jeho závěrům.

4. k právní kvalifikaci jednání obviněného:

Jednání obviněného je obžalobou kvalifikováno jako podezření ze spáchání zločinu křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku. Zločinu křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku se dopustí ten, kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek a způsobí takovým činem značnou škodu.

Neúplným znaleckým posudkem je ve smyslu zákonného ustanovení § 346 trestního zákoníku nutno rozumět takový znalecký posudek, který neobsahuje podstatné okolnosti, resp. na tyto okolnosti nereaguje, ač tyto okolnosti jsou v době zpracování znaleckého posudku známé.

Uvedeného jednání se může dopustit toliko znalec, který je podle § 114 odst. 1 trestního zákoníku v postavení speciálního subjektu, kdy obviněný [REDACTED] v danou

dobu je znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích pro obor [REDAKCE].

Podle § 138 odst. 1 trestního zákoníku se značnou škodou rozumí škoda pohybující se v rozpětí od 500.000,- Kč do 5.000.000,- Kč.

Výše škody kladená v přípravném řízení za vinu obviněnému pak vychází z rozdílu mezi stanovenou cenou pozemků v majetku [REDAKCE] ve znaleckém posudku [REDAKCE] – 13.851.110,- Kč a cenou pozemků ve vlastnictví [REDAKCE] zjištěnou znaleckým posudkem znaleckého ústavu [REDAKCE] – 7.970.000,- Kč, na kterou měly být pozemky při znalosti všech dostupných skutečností ohodnoceny, tj. zjištěný rozdíl ve výši 5.881.110,- Kč, dále ponížený o provedenou úhradu částky ve výši 2.500.000,- Kč, tj. na částku ve výši 3.381.110,- Kč.

Jednání obviněného popsané ve výrokové části obžaloby takto naplňuje znaky uváděné skutkové podstaty zločinu křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek podle § 346 odst. 1, odst. 3 písm. a) trestního zákoníku jak po objektivní, tak po subjektivní stránce.

U subjektivní stránky jednání obviněného je nutno poukázat na skutečnost, že obviněný jednal nejméně úmyslně ve smyslu § 15 odst. 1 písm. b) trestního zákoníku, když věděl, že svým jednáním může způsobit porušení nebo ohrožení zájmu chráněného zákonem, tedy zájmu na objektivně podávaných znaleckých posudcích v různých oblastech života společnosti.

Protiprávnost jednání obviněného resp. jeho společenskou škodlivost je nutno spatřovat zejména v porušení zájmů, jimž společnost poskytuje zákonnou ochranu. V daném konkrétním případě pak společenská škodlivost jednání obviněného spočívá v porušení zájmu společnosti na ochraně objektivně a pravdivě podávaných znaleckých posudcích znalci.

5. k právnímu zastoupení obviněného:

Obviněný je v přípravném řízení zastoupen obhájcem [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE], plná moc založena dnem 28.9. 2018.

6. k osobě obviněného:

Obviněný podle opisu rejstříku trestů na území ČR dosud nebyl postižen pro spáchání trestné činnosti.

V Českých Budějovicích 13. prosince 2018

[REDAKCE]
okresní státní zástupce v Českých Budějovicích

Za správnost vyhotovení:

[REDAKCE]