



Ministerstvo spravedlnosti ČR
Vyšehradská 424/16
128 10 Praha 2

Doručeno datovou schránkou

V Praze dne 17. července 2019

Věc: Podnět k zahájení řízení z moci úřední

I.

Oživení, o.s. se sídlem Muchova 232/13, 160 00 Praha 6-Dejvice (dále jen „oznamovatel“) podává Ministerstvu spravedlnosti České republiky (dále jen „ministerstvo“) jakožto správnímu orgánu podle § 2 písm. b) instrukce ministerstva č. 8/2017, o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků a o některých dalších otázkách, podnět k zahájení řízení z moci úřední, a to se znalcem **Ing. Jaroslavem Krátkým** (bytem Stará cesta 5210/4, 586 01 Jihlava) pro podezření ze spáchání přestupku podle § 25a odst. 1 písm. d) zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (dále jen „ZZT“), a to proto, že v rozporu s § 11 odst. 1 ZZT podal pro účely řízení ve věci státního dozoru nad působností samosprávných celků a paralelně také pro účely orgánů činných v trestním řízení revizní znalecký posudek ke znaleckému posudku objednanému pro účely státního dozoru Ministerstvem vnitra, aniž by se pro svůj poměr kvěci před tímto jednáním vyloučil, neboť v minulosti ve stejné věci podal již dva znalecké posudky.

II.

Řízení ve věci výkonu státního dozoru nad působností samosprávných celků

V květnu 2014 zaslala společnost STANER radním města Telče nabídku na odkup 4360 m² budoucích stavebních pozemků. Nabídla, že pozemky koupí za účelem bytové výstavby, že opraví cestu a chodník a udělá potřebné přípojky. Společnost STANER nabídla cenu 1,090,000,- Kč, kterou městská rada schválila a doporučila zastupitelstvu, které schválilo prodej na poslední schůzi těsně před komunálními volbami roku 2014. Za jeden metr čtvereční tedy společnost zaplatila cca 253,- Kč/m².

Podle znaleckého posudku poptaného Ministerstvem vnitra se však cena obvyklá v daném místě a čase u pozemků investorsky nepřipravených (jako tomu bylo v tomto případě) pohybovala okolo 900,- Kč/m². U pozemků tzv. zasítovaných pak 1,200,-Kč/m². Podle § 39 zákona o obcích je možné prodávat obecní pozemky za cenu obvyklou, ledaže není nižší cena řádně odůvodněna. Jakékoli odůvodnění v zápisech z orgánů města chybělo, takže cena musela být cenou v místě a čase obvyklou, jinak by byl prodej neplatný dle § 39 odst. 2 poslední věty zákona o obcích. Tradičním nástrojem zjišťování ceny pozemků je znalecký posudek. Na ten odkazoval starosta města Telče pan Roman Fabeš. Konkrétně na první posudek vyhotovený Ing. Jaroslavem Krátkým z 26. května



2014, který cenu odhadoval ke stavu v roce 2008, kdy Telč pozemky obdržela od Pozemkového úřadu.

Důkaz: Posudek č. 1

Už u tehdejšího posudku bylo nutné si povšimnout dvou věcí. Jednak šlo o účel posudku, kterým bylo zjištění ceny za m² pozemků zpětně k datu 24. července 2008. V tu dobu totiž mělo přecházet vlastnické právo z Pozemkového fondu ČR na město Telč. Posudek z května roku 2014 tedy evidentně nemohl sloužit jako podklad pro převod pozemků v roce 2014.

Druhou věcí byl způsob ocenění pozemků. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „zákon o oceňování majetku“) totiž v § 2 odst. 1 a odst. 3 definuje dva způsoby ocenění, a to na cenu „obvyklou“ a cenu „zjištěnou“.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která „by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

Naopak cenou zjištěnou je cena určená podle zákona o oceňování majetku. Cena zjištěná je tak v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona o oceňování majetku cenou ošetřenou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování. V době centrálně plánované ekonomiky před rokem 1990 jiný způsob ocenění nemovitostí než právě tento neexistoval. Dnes, v době standardní tržní ekonomiky, je nejčastějším účelem zjištěných („administrativních“) cen zajistit tzv. daňovou spravedlnost, to znamená, aby žádný plátce daně nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn. Podrobnosti v této souvislosti určuje vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška“)

Posudek Ing. Krátkého z května 2014 uváděl cenu 100,- Kč/m² oceňovaného pozemku právě jako cenu zjištěnou podle oceňovací vyhlášky. **Cena uvedená v posudku tedy nebyla pro prodej pozemků STANERU relevantní ani co do výše ceny obvyklé, ani co do časové souvislosti.**

Jelikož se prodej části předmětných pozemků začal zpochybňovat i ve vedení města, nechalo vedení města v lednu 2017 vyhotovit nový posudek, který měl ocenit předmětné pozemky opět zpětně, avšak tentokrát k 1. květnu 2014, tedy zhruba k době, kdy se pozemky prodávaly. Autorem nového posudku byl ale opět Ing. Jaroslav Krátký.

Důkaz: Posudek č. 2

Tento posudek však opět zněl na cenu „zjištěnou“, která činila tentokrát 140,- Kč/m². Ani tato cena tak nemohla být použitelná pro účely prodeje obecního majetku, protože se nejednalo o cenu obvyklou.



Cena 1,090,000,- Kč za část předmětných dvou pozemků o výměře 4313 m² odpovídala ceně zhruba 253,- Kč/m², což byla cena sice vyšší než cena uvedená v obou posudcích Ing. Krátkého, avšak podle našich informací stále značně podhodnocená oproti ceně obvyklé. **Cena obvyklá se u stavebních pozemků (kterými podle v tu dobu platného územního plánu předmětné pozemky byly) **pohybovala v daném místě a čase okolo 1,200,- Kč/m²**. Původně jsme vycházeli ze **znaleckého posudku Ing. Bc. Ewy Hradil**, která k datu 28. dubna 2014 oceňovala jiný pozemek v Telči a v posudku zmiňuje i cenu obvyklou stavebních pozemků na okraji města Telč.**

Důkaz: Posudek Ing. Bc. Ewy Hradil

Naše podezření pak bylo potvrzeno posudkem ze dne 19. 9. 2017 od pana Ing. Martina Vetchého, soudního znalce vedeného u Krajského soudu v Brně pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který si nechalo zadat Ministerstvo vnitra v rámci řízení o výkonu státního dozoru nad působností samosprávných celků, které ministerstvo zahájilo s městem Telč na základě našeho podnětu.

Důkaz: Podnět k výkonu dozoru; Vyrozumění MV k podnětu

Tento posudek jasně uvedl, že cena obvyklá stavebních parcel pro rodinné domy v Telči s plným zainvestováním a jasným stavebně-právním vymezením v dané době pohybovala na úrovni 1200,- Kč/m². Jelikož dané pozemky nebyly investorsky připraveny, odhadl Ing. Vetchý náklady na dokončení přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů na v průměru cca 300,- Kč/m². **Dle závěrů znaleckého posudku tak činila cena v místě a čase obvyklá cca 900,- Kč/m²**. Se znaleckým posudkem bylo následně město seznámeno, přičemž s jeho obsahem i závěry vyjádřilo ministerstvu svůj nesouhlas.

K účelu zpochybnění správnosti posudku Ministerstva vnitra si město zadalo nový, v pořadí třetí znalecký posudek ze dne 9. května 2018, který opět vypracoval Ing. Jaroslav Krátký. **Ten ve svém posudku zpochybnil závěry Ing. Martina Vetchého, a uvedl, že cena obvyklá předmětných pozemků byla v rozhodném místě a čase maximálně v rozpětí od 250,- Kč/m² do cca 350 Kč/m²**.

Důkaz: Posudek č. 3

Město na základě tohoto třetího posudku Ing. Krátkého bylo přesvědčeno, že postupovalo v souladu se zákonem a považovalo celou záležitost za uzavřenou. S posudkem Ing. Krátkého byl seznámen zpracovatel znaleckého posudku ministerstva Ing. Martin Vetchý, přičemž se s nimi neztotožnil a trval na svých závěrech. **Na základě výše uvedeného dospělo tedy Ministerstvo vnitra k závěru, že město Telč při prodeji předmětných pozemků postupovalo v rozporu s § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.**

III.



Trestní řízení

Ve stejné věci bylo paralelně vedeno trestní řízení pod č. j. KRPJ-40070/TČ-2017-160781 zahájené dne 13. 4. 2017 policejním orgánem Oddělení hospodářské kriminality, Územního odboru v Jihlavě (dále jen „policejní orgán“) podle § 158 odst. 3 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (dále jen „TŘ“), a to pro podezření ze spáchání přečinu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 1, 2 písm. b) zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „TZ“) kterého se měl dopustit neznámý pachatel v souvislosti s prodejem pozemků v majetku Města Telč společnosti STANER, a to za cenu neodpovídající ceně obvyklé v daném místě a čase, čímž mohla být Městu Telč způsobena újma.

Důkaz: Usnesení PČR o odložení

S ohledem na zjištění, že cena, za kterou byly pozemky městem Telč prodány společnosti STANER, byla 250,- Kč/m² a soudním znalcem Ing. Martinem Vetchým stanovená cena byla 900,- Kč/m², policejní orgán uvažoval o možnosti způsobení značné škody ve smyslu § 138 odst. 1 TZ, kdy tato škoda mohla vzniknout zaviněným jednáním Zastupitelstva města Telče, které schválilo koncovou prodejní cenu pozemků a je orgánem odpovědným za řádné hospodaření s majetkem obce. Ze zápisu a prezenční listiny z 27. Zasedání Zastupitelstva města Telče ze dne 29. 9. 2014 vyplývalo, že z přítomných zastupitelů všichni hlasovali pro schválení uzavření budoucí smlouvy kupní na prodej předmětných pozemků, což vedlo k samotnému prodeji pozemků. Mezi zastupiteli byli také Mgr. Jiří Liška a Bc. Miloš Novák, kteří byli příslušníci Policie ČR. Jelikož se uvažovalo o možné trestní odpovědnosti všech členů Zastupitelstva města Telče, tak byla trestní věc postoupena podle věcné a místní příslušnosti Generální inspekci bezpečnostních sborů (dále jen GIBS). GIBS trestní věc prověřoval pod č. j. GI-1605/TČ-2018-843071 a usoudil, že ohledně osob Mgr. Jiřího Lišky a Bc. Miloše Nováka bude třeba rozhodovat samostatně v jiném řízení, a proto jednání těchto dvou policistů vyloučil k samostatnému řízení a dále vyloučenou věc prověřoval pod č. j. GI-2221/TČ-2018-843071, kdy toto trestní řízení bylo, po provedení výslechu dalších zúčastněných osob, usnesením ze dne 4. 6. 2018 podle § 159a odst. 1 TŘ odloženo, neboť ve věci údajně nešlo o podezření z přečinu a nebylo na místě vyřídit věc jinak. Ve věci nebylo rozhodnuto o jednání dalších členů zastupitelstva, a proto byla trestní věc GIBS postoupena zpět na Oddělení hospodářské kriminality, Územního odboru Jihlava k prověření a rozhodnutí.

Z různých písemných vyjádření zástupců města Telče, přinejmenším pak z vyjádření tajemníka městského úřadu Telč Mgr. Pavla Soukupa ze dne 14. 5. 2018, v souvislosti s poskytnutím vyžádaných písemných podkladů GIBS (např. vyjádření pro Ministerstvo vnitra ze dne 23. 10. 2017.) vyplývalo, že zástupci města Telče neshledávali ve svém postupu v souvislosti s prodejem pozemků žádné pochybení a navíc zpochybnili závěry znaleckého posudku soudního znalce Ing. Martina Vetchého ze dne 19. 9. 2017, který pozemky ohodnotil na cenu 900,- Kč/m², jak je výše uvedeno.



Zástupci Městského úřadu Telč si pro účely trestního řízení nechali zadat již výše zmíněný třetí znalecký posudek Ing. Krátkého a spolu s jinými vyžádanými podklady GIBS jej zaslali policejnímu orgánu. Uvedený znalec, jak již bylo uvedeno výše, cenu pozemků k uvedenému datu stanovil na 250,- Kč/m². Mimo uvedené se znalec vyjádřil i k výše uvedenému posudku Ing. Martina Vetchého s tím, že k tomuto konstatoval, že „nelze jeho závěry považovat za objektivní a za reálný odhad obvyklé ceny odpovídající skutečnému stavu“. Primárně na základě tohoto třetího znaleckého posudku Ing. Krátkého pak policejní orgán dne 24. 9. 2018 odložil trestní řízení podle ustanovení § 159a odst. 1 TR.

III.

Na základě výše uvedených skutečností se domníváme, že **Ing. Jaroslav Krátký v rozporu s § 11 odst. 1 podal** pro účely řízení ve věci státního dozoru nad působností samosprávných celků a paralelně také pro účely trestního řízení **revizní znalecký posudek ke znaleckému posudku objednanému Ministerstvem vnitra, aniž by se pro svůj poměr k věci před tímto jednáním vyloučil**. Jeho poměr k věci byl dán především tím, že v této konkrétní věci již ty samé pozemky oceňoval před posudkem Ing. Vetchého, a to dvakrát, přičemž došel ke třem odlišným závěrům.

K vyloučení znalce pro podjatost ke zkoumané věci stačí pouhá pochybnost o nestranném výkonu znalecké činnosti. Ing. Krátký se tak měl, dle našeho názoru, automaticky vyloučit, jelikož svým znaleckým posudkem fakticky obhajoval svou předchozí činnost a zpochybňoval znalecký posudek svého kolegy znalce Ing. Vetchého. Fakt, že tento znalecký posudek Krajskému ředitelství policie v Jihlavě postačoval k odložení věci, hovoří o nedůsledném zjištění skutkového stavu. Podjatý znalecký posudek totiž nemůže sloužit jako důkaz ani u soudu, natožpak jako důvod pro odložení věci Policie, jako v této věci. Dovolíme si zde citovat z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2018, sp. zn. 32 Cdo 2884/2016:

“Samozřejmý požadavek na znalecký posudek spočívá v tom, že musí být zpracován znalcem, u něhož nejsou pochybnosti o jeho nepodjatosti. V případě, že lze mít pro poměr znalce k věci, k soudu, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům pochybnost o nepodjatosti znalce, je znalec vyloučen z podání znaleckého posudku, neboť nemůže posoudit skutečnosti, k nimž je třeba odborných znalostí, objektivně a nezaujatě. Znalecký posudek podaný vyloučeným znalcem proto není (nemůže být) způsobilým důkazem, na základě kterého by bylo možné učinit skutková zjištění soudů. (...) Znalecký posudek vypracovaný znalcem, který nesmí ve věci posudek podat z důvodů uvedených v § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není způsobilým důkazem, na jehož základě by bylo možné učinit skutková zjištění soudů. Ke skutečnostem, pro které je znalec vyloučen, soud přihlíží kdykoliv za řízení.”

Z našeho pohledu lze závěry Nejvyššího soudu vztáhnout analogicky i na trestní řízení vedené policejním orgánem a na řízení ve věci výkonu státního dozoru Ministerstva vnitra nad působností samosprávných celků.



Svým jednáním dle našeho názoru porušil Ing. Jaroslav Krátký povinnost dle § 11 odst. 1 ZZT, neboť právem chráněným zájmem tohoto ustanovení je řádnost a objektivita výkonu činnosti znalců při zpracovávání znaleckých posudků. Vzhledem k tomu, že Ing. Krátký reagoval na objednávku představitelů města Telč a vypracoval pro účely výše zmíněných řízení znalecký posudek, kde hájil vlastní předchozí dva závěry, stejně jako činnost objednatele při sporném prodeji oceňovaných pozemků, ohrozil tím tento právem chráněný zájem a dopustil se přestupku podle § 25a odst. 1 písm. d) ZZT. Ministerstvo by proto mělo zahájit řízení z moci úřední pro podezření ze spáchání výše zmíněného přestupku.

Zároveň s tímto podnětem žádáme podle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád o vyrozumění, jak bylo s naším podnětem naloženo.

S úctou,

Za Oživení, o. s.
Mgr. Marek Zelenka, LL.M.
Předseda Oživení, o. s.



Přílohy:

1. Posudek č. 1
2. Posudek č. 2
3. Posudek Ing. Bc. Ewy Hradil
4. Podnět k výkonu dozoru
5. Vyrozumění MV k podnětu
6. Posudek č. 3
7. Usnesení PČR o odložení věci