

a jiné nikoliv? Proč tedy nejsou tyto smlouvy zrušeny, když prakticky nejsou naplňovány a jejich relevantní ustanovení si lze, obrazně řečeno, maximálně tak zarátovat a ve skrytu duše doufat, že třeba jiný úřad opravdu ověření cizí veřejné listiny požadovat nebude v souladu s platnou smlouvou? Stala se snad relevantní ustanovení takových smluv obsoletními, i když institut ověřování cizích veřejných listin je každodenním chlebem úřadů (orgánů) a na druhé straně advokátů či notářů vyřizujících záležitosti svých klientů?

#### Poznámky:

1) Celé znění Haagské úmluvy viz např. <http://www.hcch.net>

2) K dnešnímu dni se tento oboustranný režim v praxi spolehlivě uplatňuje se Slovenskem, Ruskem, Rakouskem, Francií, Rumunskem atd.

**Tomáš Pešek**  
advokát, advokátní kancelář  
Brzobohatý Brož & Honsa, Praha  
**Zuzana Morávková**  
advokátní kancelář  
Brzobohatý Brož & Honsa, Praha

## Ke zjišťování tržní ceny nemovitosti

V soudní praxi jsou poměrně často předkládány nekvalitně zpracované znalecké posudky o tržní ceně nemovitosti, v nichž znalec vychází ze srovnání ceny zjištěné dle vyhlášky č. 540/2002 Sb., součtu tržních cen jednotek v domě a náhodně vybraných internetových nabídek - bez toho, aby porovnal základní kritéria těchto nabídek určující výši tržní ceny.

Protože soud svým rozhodnutím o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ve smyslu § 142 odst. 1 občanského zákoníku, jakož i o vypořádání zaniklého společného jmění manželů ve smyslu § 150 odst. 4 občanského zákoníku, zbavuje spoluvlastníka autoritativním konstitutivním rozhodnutím jeho vlastnického práva, musejí být jeho závěry o výši přiměřené náhrady správné a přesvědčivé.

### KE ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ CENY NENÍ TŘEBA ZNALCE

Aktuální judikatura vychází při stanovení přiměřené náhrady v vypořádání spoluvlastnictví z tržní ceny, místo ceny zjištěné podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „administrativní cena“). K určení administrativní ceny je třeba znalcových odborných znalostí (ve smyslu § 127 odst. 1 občanského soudního řádu), při stanovení tržní (obvyklé) ceny jich dle mého názoru ovšem zapotřebí není, a proto ani není vždy nezbytné vypracovat znalecký posudek.

Při vypracování znaleckého posudku musí znalec provést místní šetření, ke kterému prokazatelně pozve všechny účastníky řízení a jejich právní

zástupce. Při šetření zjišťuje zejména aktuální stavební stav nemovitosti, její vnitřní členění, polohu, napojení na okolní stavby a pozemky, srovná stavební dokumentaci se skutečností, vypočítá základní údaje jako je stáří stavby, užitná plocha, obestavěný prostor apod.; k těmto skutkovým zjištěním je ve smyslu § 127 odst. 1 občanského soudního řádu zapotřebí odborných znalostí a v tomto rozsahu je úloha znalce nezastupitelná.

Znalec však není nezastupitelný, pokud se jedná o odhad tržní ceny na základě srovnání (nyní nerozhodné) administrativní ceny a internetových nabídek. Soud může znalce zjištění podstatně doplňovat a korigovat pomocí výpočtu tržní ceny bytů a nebytových prostor na specializovaných portálech s nejšířší databází (např. [www.byty.cz](http://www.byty.cz)), písemných zpráv zejména renomovaných realitních kanceláří o tržní ceně srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase a tak poměrně přesně stanovit tržní cenu nemovitosti.

### POROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH KRITÉRIÍ

Ve smyslu § 142 odst. 1 a § 150 odst. 4 občanského zákoníku a v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny

základních práv a svobod je ro-  
riem pro určení přiměřené ná-  
ných budov (vedle atraktivitu  
užitné plochy, celkového poč-  
vých prostor a velikosti pozen-  
nos z pronájmu nebytových pr-  
ných, respektive tržní pronaj-  
bytů užívaných samotnými sp-  
jich rodinnými příslušníky.

Není-li dostatek aktuálních  
zovaných obchodech se srovn-  
tostmi v daném místě, lze vyji-  
nabídek. Znalce posouze  
nabídek tržních cen však  
alespoň porovnání uveden-  
kritérií ovlivňujících výši tr-  
přihlédne též ke stáří staveb  
rekonstrukci. Bez toho by b-  
zkoumatelný a nevěrohodný  
vzetí subjektivních znalecký-  
svou autoritu.

Tržní cena obytných domů  
doucna stále více určována  
součtem tržních cen jednote-  
vých prostor, kdy základem  
ustálená tržní cena za metr  
v daném místě a čase, přičemž  
- Byty a nebytové prostory už-  
lulvlastníky či s jejich souhla-  
kými je nutné považovat za p-  
mžitě pronajimatelné za trž-  
se mělo odrazit v tržní ceně r-  
- Tržní cena bytů užívaných r-  
ních smluv na dobu neurčito-  
né nájemné by měla být st-  
k úplně deregulaci nájemné  
na 2011. Na místě by tedy b-  
tou částku za metr čtverečí  
ceny bytu za období do 31. p-

WWW.I

mluvy, viz např. <http://www.hcch.net>  
 ento oboustranný režim v praxi společně  
 em, Ruskem, Rakouskem, Francií, Rumun-

**Tomáš Pešek**

advokát, advokátní kancelář  
 Brzobohatý Brož & Honsa, Praha

**Zuzana Morávková**

advokátní kancelář  
 Brzobohatý Brož & Honsa, Praha

sti

y nekvalitně  
 ovitosti,  
 é dle vyhlášky  
 domě a náhodně  
 oy porovnal  
 žní ceny.

ření zjišťuje zejména aktuální  
 novosti, její vnitřní členění, po-  
 a okolní stavby a pozemky, srov-  
 namentaci se skutečností, vypočítá  
 ko je stáří stavby, užitná plocha,  
 or apod.; k těmto skutkovým zjiš-  
 ů § 127 odst. 1 občanského soud-  
 ebí odborných znalostí a v tomto  
 znalce nezastupitelná.

ni nezastupitelný, pokud se jedná

základních práv a svobod je rozhodujícím krité-  
 riem pro určení přiměřené náhrady ceny obytných  
 budov (vedle atraktivity místa, velikosti  
 užitné plochy, celkového počtu bytů a nebyto-  
 vých prostor a velikosti pozemkové parcely) vý-  
 nos z pronájmu nebytových prostor a počet vol-  
 ných, respektive tržně pronajatých bytů včetně  
 bytů užívaných samotnými spoluvlastníky a je-  
 jich rodinnými příslušníky.

Není-li dostatek aktuálních informací o reali-  
 zovaných obchodech se srovnatelnými nemovi-  
 tostmi v daném místě, lze vyjít z internetových  
 nabídek. **Znalcovo posouzení internetových  
 nabídek tržních cen však musí zahrnovat  
 alespoň porovnání uvedených základních  
 kritérií ovlivňujících výši tržní ceny s tím, že  
 přihlédne též ke stáří staveb, případně jejich  
 rekonstrukci.** Bez toho by byl posudek nepřez-  
 koumatelný a nevěrohodný a soud by při pře-  
 vzetí subjektivních znaleckých odhadů ohrozil  
 svou autoritu.

Tržní cena obytných domů by měla být do bu-  
 doucna stále více určována či spoluurčována  
 součtem tržních cen jednotek, bytů či nebyto-  
 vých prostor, kdy základem bude již poměrně  
 ustálená tržní cena za metr čtvereční plochy  
 v daném místě a čase, přičemž:

- Byty a nebytové prostory užívané výlučně spoluvlastníky či s jejich souhlasem osobami blízkými je nutné považovat za právně volné a okamžitě pronajimatelné za tržní nájemné, což by se mělo odrazit v tržní ceně nemovitosti.
- Tržní cena bytů užívaných na základě nájemních smluv na dobu neurčitou za tzv. regulované nájemné by měla být stanovena s tím, že k úplné deregulaci nájemného dojde od 1. ledna 2011. Na místě by tedy bylo odpočítat určitou částku za metr čtvereční na snížení tržní ceny bytu za období do 31. prosince 2010.

- Jak znalecký posudek, tak skutkové zjištění rozsudku soudu musí samostatně rozlišit vlastní tržní cenu budovy a pozemkových parcel; naopak do tržní ceny budovy či pozemku lze nejdříve zahrnout i cenu jejich příslušenství.

- Kvůli poměrně dramatickým změnám cen stavebních pozemků a jejich časté neaktuálnosti prozatím nelze vycházet zásadně z cenové mapy; to se však do budoucna jistě změní ustálením cen pozemků i rychlejší aktualizací systému jejich evidence.



S přihlédnutím k častým pochybením znalců a nevěrohodnosti jejich znaleckých posudků je nutné přistoupit ke změně v určování tržní ceny nemovitostí.

Znalecký posudek porovnávající cenu zjištěnou dle vyhlášky č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s realizovanými prodejmi srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, popř. s internetovými nabídkami, aniž by ovšem bral v úvahu základní kritéria, nemůže sloužit pro spravedlivé stanovení přiměřené náhrady dle § 142 odst. 1 a § 150 odst. 4 občanského zákoníku, a tedy ani jako podklad pro autoritativní rozhodnutí soudu o odnětí vlastnictví.

Ustanovený znalec by proto měl povinně spolupracovat při vypracování posudku s několika místními renomovanými realitními kancelářemi; případně sám soud by měl ve smyslu § 136 občanského soudního řádu uvážit veřejně přístupnou databázi tržních cen a porovnat základní údaje ovlivňující tržní cenu.

**Luboš Chárupa**  
 advokát, Praha,

člen redakční rady Právnického rádce