

Znalecké posudky nejen v rámci dědictvého řízení.

Dne 30.10.2008 v Hospodářských novinách byl v článku „Dědictví bez daně není zadarmo“ uveřejněn názor prezidenta notářské komory JUDr. Foukala, a to že místo znaleckého posudku pro účely vypořádání dědictví stačí vyjádření realitní kanceláře za kolik se dá nemovitost prodat. Současně JUDr. Foukal uvádí, že za takové vyjádření realitní kanceláře žadatel zaplatí 500,- Kč.

Na základě výše uvedených skutečností jako znalci a představitelé Komory soudních znalců ČR jsme byli nuceni reagovat, neboť důvodně pochybujeme o závěrech, které prezentoval prezident notářské komory a myslíme si, že se po seznámení s níže uvedenými okolnostmi k našemu názoru přikloní nejen většina notářů, advokátů, soudců, ale jistě i fundovaných realitních kancelářů a široké veřejnosti.

V úvodu je třeba podotknout, že zejména zmíněné nemovitosti nebývají oním jednoduchým typem majetku, který lze zcela jednoduše neznalecky posoudit, případně si jej sami „nacenit“, nebo určit nekvalifikovaného „odborníka“ mimo nutné meze nezávislosti v režimu ad-hoc.

Tato zjednodušení naštěstí neaplikují všichni notáři, odmítavě se k tomu staví i soudci ve sporech - ti si jsou zřejmě lépe než kdo jiný vědomi nezastupitelnosti znaleckého posouzení v těchto případech jakož i všech ostatních souvislostí.

Jako znalci podléhající znaleckému slibu a statutu nezávislosti uvádíme zejména ty meritorní důvody, které vedou k nutnosti vypracování znaleckého posudku pro vypořádání dědictví a dále pro převod vlastnického práva darovací smlouvou, prodejem, apod.

Samozřejmě, že primárním úkolem znaleckého posudku v konkrétních záležitostech je zjištění ceny nemovitosti, nebo návrhu výše obvyklé ceny nemovitosti (tržní hodnoty). Dalším nepostradatelným faktem je, že ve znaleckém posudku znalec popisuje všechny stavby, nejenom např. hlavní stavbu rodinného domu, ale i vedlejší stavby, studny, venkovní stavební úpravy (vodovodní, kanalizační, plynové, elektrické přípojky, bazény, udírny, venkovní zpevněné plochy, oplocení, apod.), které hrají v celkové ceně významnou roli. U všech oceňovaných staveb a venkovních úprav je uvedeno stáří a hodnocení stavebně-technického stavu, což dává posuzovanému majetku nezanedbatelný punc určité objektivní časové značky. Obdobně jsou popisovány např. i trvalé porosty, konfigurace terénu, podmínky výskytu, atd.

Mimo další okolnosti právě tento popis stavu majetku je velmi důležitým údajem, jak pro dědice, tak obdarovaného nebo prodávajícího a kupujícího, kteří jsou mnohdy v roli skutečných laiků seznamování se stavem převáděných nemovitostí.

Znalec totiž ve znaleckém posudku mimo jiné např. podle zjištění na místě může uvést a zohlednit, že krov je napaden červotočem v takovém rozsahu, že hrozí zborcení krovu, že stavební konstrukce jsou napadeny dřevokaznou houbou (např. houbovou dřevomorkou, což může mít své fatální důsledky), že základy domu nemají funkční izolace a je zvýšená vlhkost či

narušení spodní stavby s důsledkem snížené životnosti, obvodové konstrukce vykazují vertikální či horizontální trhliny (posoudí jejich závažnost), že na majetku vázne věcné břemeno či pohledávka (a toto je či není v ceně zohledněno-také proč), nebo že část prvků stavby vykazuje havarijní stav, případně stavebně-právní kolize mezi zjištěnou dokumentací a skutečností, apod.

Dále při prohlídce předmětné nemovitosti může znalec zjistit, že část stavby je vystavěna na cizím pozemku, že nemovitost je dotčena věcným břemenem, neboť některá věcná břemena nejsou zapsána. Dále, že nemovitost je přístupná pouze přes pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka, apod.

Nechceme předjímat, ale toto jistě není v odborných silách, natož mandátu RK nebo makléře, navíc za částky kolem 500,-Kč !! Všechny šetřivé varujeme, že zde se nemusí relativně malá úspora vyplatit - naopak.

Znalecké posudky u většiny běžných jednoduchých nemovitostí (byt, chata, rod.dům, garáž, pozemek) dnes stojí v průměru kolem cca 3-7 tis.Kč bez DPH, což jistě není nijak přehnaný výdaj, který by nestál za vynaložení, v kontextu se všemi uvedenými okolnostmi.

Použití znaleckých posudků tkví samozřejmě nejen v určení výše ceny nemovitosti k určitému datu, ale i v jiných okolnostech, které se mohou vyskytnout po delší době. Např. nedávno mohli vlastníci prokázat pomocí znaleckého posudku stáří studen, které se dostaly do nového režimu. Rovněž při následném rozdělení SJM lze znaleckým posudkem prokázat, že od doby nabytí nemovitosti dědictvím nebyla během manželství nemovitost přestavěna, apod. S odstupem se také může např. k dědictví přihlásit opomenutý dědic či věřitel a vlastní nemovitost již byla přestavěna. Zde bez adekvátně zpracovaného znaleckého posudku soudním znalcem nelze zjistit stav nemovitosti k datu vypořádání dědictví.

Zde je nutné uvést, že pouze soudní znalec má dle díkce platného zákona povinnost dodržet veškeré náležitosti a úplnosti znaleckého posudku, a právě proto jeho služby nestojí oněch 500,-Kč, což je již v dnešní době suma, za kterou se fundovaný odborník obvykle nechce přijet na nemovitost ani podívat, natož se objektivně vyjádřit k ceně, stavu, okolnostem posouzení, atd. Zde se proto vyplatí postupovat rozumně a preferovat výhodnost relativně nízké investice do pořízení znaleckého posudku, a to zejména u nákladnějšího druhu majetku, který se běžně převádí např. u nemovitostí nejvýše jednou až dvakrát za život.

Ze znalecké praxe doporučujeme, aby si převodce nemovitosti nechal vždy vypracovat znalecký posudek, a to výhradně od soudem jmenovaného znalce povinně zapsaného na seznamu „www.justice.cz“ a nikoli od RK, která nemá tento mandát ze živnostenského zákona.

Pouze soudní znalec opatřuje znalecké posudky podle zvláštních předpisů mu svěřenou znaleckou pečeti se státním znakem a ve znalecké doložce mimo jiné uvádí, kdy, jaký soud a v jakém oboru, odvětví a specializaci jej jmenoval.

Nelze proto doporučit ani živnostenským odborem koncesovaného odhadce majetku (tedy neznalce ve smyslu zákona!), který nemá mandát k podávání znaleckých posudků a má zcela jiný režim činnosti včetně úzce vymezené oprávněnosti podávat ocenění, a to zcela mimo rámec uvedených právních úkonů - zpravidla pouze pro komerční účely finančních ústavů.

I v tomto nepochopení zásadní difference pojmů znalec a odhadce dochází k mnoha fatálním mýlkám stejně jako u nepochopení aplikačních rozdílů mezi různými typy cen, jejichž definice a vysvětlení pojmů bývá nejčastějším tématem přednášek zástupců naší Komory nejen pro zaměstnance státní správy, ale i odbornou veřejnost.

Zpracování znaleckého posudku doporučujeme provést vždy před vlastním převodem nemovitosti, kdy smlouvy o převodu vlastnického práva jsou sepsány až po vyhotovení znaleckého posudku. Tyto smlouvy by také měly obsahovat odkaz, že převodce seznámil nabyvatele nemovitosti se závěry znaleckého posudku, který je tak jakýmsi komplexním nezávislým auditem, supervizorem stavu a určitou časovou značkou majetku k datu posouzení.

To znamená, že nabyvatel je např. u nemovitosti seznámen s celkovým stavem majetku včetně případných závad, věcných břemen, apod.

Tento postup nepochybně omezuje možné dodatečné nároky nabyvatele nemovitosti vůči převodci v navrácení části ceny nemovitosti z důvodů zjištěných závad na předmětné nemovitosti a preventivně vede nejen k samotnému potlačení, ale případně zjednodušení následných soudních sporů.

Ing. Vladimír Vácha
předseda představenstva komory soudních znalců ČR

Ing. Ivan Brož, CSc.
člen představenstva komory soudních znalců ČR

Text článku zveřejněného v Hospodářských novinách dne 30.10.2008.

Dědictví bez daně není zadarmo.

Až desetitisíce korun musí lidé zaplatit za vyřízení dědictví po svých blízkých. V řadě případů je to ale zbytečné. Uznává to i vedení notářské komory, které ale zároveň tvrdí: Nemůžeme s tím nic dělat.

Sněmovna před několika lety rozhodla, že nejbližší příbuzní nemusí platit dědickou daň. A od letošního roku od ní byli osvobozeni i vzdálenější příbuzní.

Jenže i když již kvůli zdanění není třeba přesně zjišťovat, jakou má zděděný majetek hodnotu, většina notářů posílá dál pozůstalé k soudním znalcům, aby majetek ocenili.

Jen deset procent.

Například podle šéfa jihomoravské sekce notářské komory Zdeňka Ryšánka je znalecký posudek nutný jen u problémových případů, kdy se dědicové neshodnou nebo věc komplikují vysoké dluhy. „Konfliktních řízení je tak deset procent,“ říká Ryšánek. V drtivé většině případů tak podle něj stačí souhlasné prohlášení dědiců. A soudy mu to i akceptují. Rozdíl je vidět na kapse dědiců: zatímco za znalecký posudek musí zaplatit nejméně několik tisíc korun a často i desetitisíce, souhlasné prohlášení je nic nestojí. Čekání na posudky navíc dědické řízení protahuje.

Že znalecký posudek není nutný, potvrzuje i prezident notářské komory Martin Foukal. „Já vyžaduji potvrzení realitního makléře, za kolik se nemovitost dá prodat. Lidé za ně dají pět set a já jim nevyháním peníze z kapsy,“ říká Foukal. Úplně zrušit stanovení hodnoty majetku ale nejde - je totiž nadále potřeba například kvůli případným věřitelům. Většina notářů v zemi však na posudcích trvá. „Aby se měla z čeho vypočítat notářská odměna, musí být ta částka pevně daná,“ říká například Eliška Sionová z pražské notářské kanceláře Šárky Zwierzynové. Soud by navíc podle ní bez znaleckého ocenění dědické řízení neuzavřel.

Jde o jejich slušnost.

I když šéfové notářské komory tvrdí, že posudky nejsou většinou potřeba, nařídít členům komory, aby je vyžadovali jen výjimečně, nemůžou. V řízení o dědictví totiž vystupují z pověření soudu. „To je řízení soudní, to by bylo narušení nezávislosti soudu,“ říká Ryšánek. Komora prý ale již interpelovala ministerstvo spravedlnosti, aby soudy sjednotily výklad, kde posudky nejsou potřeba. „Předneseme to na nejbližším jednání se soudci,“ potvrdila mluvčí ministerstva Zuzana Steinerová.

Oslovené soudy ale tvrdí, že posudek striktně nevyžadují. „Pokud se dědicové shodnou na hodnotě a notář nemá pochybnosti, není posudek nutný,“ říká například mluvčí soudu pro Prahu 4 Michael Květ. Předseda sněmovního ústavněprávního výboru Marek Benda je přesvědčen, že si notáři často usnadňují svoji práci a myslí spíš na svoji kapsu než na dědice. „Je to o jejich slušnosti,“ říká. Foukal ale odmítá názor, že to někteří notáři dělají jen kvůli svému palmáre, které není malé. Notáři jsou placeni podle výše celkové hodnoty dědictví. A čím větší hodnota je zjištěna, tím vyšší je i jejich odměna.

Například při milionovém dědictví si naučtují za své služby přes jedenáct tisíc korun. Za to sepíší majetek a předají soupis soudu, který jej odsouhlasí a nařídí případné změny v katastru nemovitostí. Odměna je podle komory tak vysoká i proto, že notáři ručí za případné chyby - například i při ocenění majetku. „Vždy je riziko toho, že se něco nepovede a vznikne odpovědnost notáře za škodu. Je to nastaveno tak, že notář musí vydělat tolik, aby ta rizika pokryl,“ říká Ryšavý. Pokud ale ocenění majetku provede znalec, tak je případná zodpovědnost za špatné ocenění na něm. A jak notářská komora přiznává, žádný takový případ, kdy notář musel hradit škodu v dědickém řízení, dosud nenastal.