

# POSTŘEHY Z ŘEŠENÍ REVIZNÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ

*Příspěvek XIV. konference znalců – Brno 21. a 22. 1. 2005.*

**ABSTRAKT:** Příspěvek pojednává o problematice řešení revizních znaleckých posudků ve znalecké praxi. První obecná část stručně problematiku shrnuje z hlediska zásad řešení revizních znaleckých posudků a základních typů vad znaleckých posudků. V další části jsou pak po určitém základním rozdělení revizních znaleckých posudků do kategorií z několika hledisek uvedeny konkrétní příklady z praktických řešení revizí znaleckých posudků podle daného rozdělení. V každém uvedeném příkladu je stručně uveden závěr revize posudku a je případně poukázáno na nesprávný nebo nekomplexní přístup předchozího znalce k řešení problematice.

*Paper describes the issue of audit on expert's statement in forensic praxis. First part in brief summarizes the issue from the point of view of elaboration principles of audit on expert's statement and basic types of drawbacks of expert's statements. In the second part there is division of drawbacks of expert's statements to several categories from different points of view. Every category has its own case studies from praxis. Every example is described including conclusion of audit also explained foul or non-complex approach to specific case.*

**KLÍČOVÁ SLOVA:** PDŽ – prvky dlouhodobé životnosti, revizní znalecký posudek, fyzikálně-chemické stanovení vlastností, karbonatace, restituce, ceny stavebních prací, stavebně-technický průzkum, KZS – kontaktní zateplovací systém

## 1. ÚVOD

Zpracování revizních znaleckých posudků tvoří nezanedbatelnou část činnosti ve znalecké praxi a řešení revizních znaleckých posudků v oboru ekonomika a stavebnictví je přitom často velmi složitou a náročnou problematikou.

Podnětem k požadavku předložení revizních posudků jsou ať již oprávněné nebo neoprávněné, pochybnosti o komplexním, správném a vyčerpávajícím zpracování revidovaných posudků.

Ke vzniku pochybností svou měrou přispívají zejména nesouhlasná stanoviska protistran v řešeném sporu. Případy kdy se závěry původního posudku nesouhlasí strana sporu, pro kterou jsou tyto závěry vzdálenější od jejích představ jsou samozřejmě velmi časté, a to potom nezřídka vede k požadavku na revizi znaleckého posudku. Výjimkou nejsou ani případy, kdy nesouhlasné stanovisko zaujímají obě protistrany, i když třeba v různých rovinách posudku.

Není výjimkou situace, kdy je v dané věci zpracována již řada posudků s různými závěry a je pak požadována revize více posudků současně. Často je zadáním dáno odpovědět na další konkrétní otázky původními posudky neřešené a současně provést revizi dosavadních posudků.

Povinnost podat revizní znalecký posudek vyplývá nejčastěji z rozhodnutí státních orgánů.

Státní orgán v řízení zpravidla automaticky nepřejímá závěry podaného znaleckého posudku bez jeho předchozího posouzení. Státní orgán zejména zkoumá, zda znalec měl k dispozici všechny potřebné podklady a jak je využil, zda odůvodnění posudku je v souladu s obecnými zkušenostmi a poznatky a zda jeho zdůvodnění je logické. Pokud vzniknou v tomto směru určité pochybnosti, pak

je znalci uloženo, aby podal k věci řádné vysvětlení, případně je uloženo provést doplnění posudku. V případě, že podané vysvětlení ani případné doplnění posudku není dostačující k odstranění pochybností, přistupuje se zpravidla k dalšímu řešení problematiky přibráním jiného znalce nebo znaleckého ústavu (viz. například § 109, 110 tr.řádu).

V trestním řízení je přibrání dalšího znalce ve věci upraveno některými ustanoveními trestního řádu:

### § 109 – Vady posudku

*„Je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, je nutno požádat znalce o vysvětlení. Kdyby to nevedlo k výsledku, přibere se znalec jiný“.*

### §110 – Posudek ústavu

*„(1) Ve výjimečných, zvláště obtížných případech, vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení, může policejní orgán nebo státní zástupce a v řízení před soudem předseda senátu přibrat státní orgán, vědecký ústav, vysokou školu nebo instituci specializovanou na znaleckou činnost k podání znaleckého posudku nebo přezkoumání posudku podaného znalcem“.*

Výše uvedená ustanovení jsou v současné době vykládána tak, že přezkoumání znaleckého posudku v trestním řízení může provést pouze znalecký ústav zapsaný ve II. oddílu seznamu znaleckých ústavů, jednotlivý znalec může pouze podat další znalecký posudek bez vyjadřování ke správnosti znaleckého posudku předchozího. Posouzení potom provede orgán činný v trestním řízení. Ovšem v případech, kdy druhý ustanovený znalec dospěje k rozdílným závěrům než znalec první, bude jistě účelné a vhodné pro rozhodování orgánu činného v trestním řízení, aby druhý znalec vysvětlil původ rozdílných závěrů.

V řízení občansko-právním může přezkoumání posudku provést i další jednotlivý znalec:

§ 127 odst. 2 obč. soudního řádu

„Znalecký posudek je možno také dát přezkoumat jiným znalcem, vědeckým ústavem nebo jinou institucí“.

### 2. OBECNÉ ZÁSADY PŘI ŘEŠENÍ REVIZNÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ

Pro případy, kdy je zadáním uloženo podat revizní znalecký posudek, tedy provést přezkoumání původního znaleckého posudku je vždy třeba dodržet následující obecné zásady:

- nutností a samozřejmostí je, aby revizní znalecký posudek měl veškeré náležitosti znaleckého posudku. V nálezu se uvedou podklady, jež jsou k dispozici, včetně přezkoumaného posudku. Konstatuje se, jaké podklady měl původní znalec k dispozici, kdy posudek zpracovával, jaké mu byly položeny otázky a jak na ně odpověděl.
- vlastní revizi znaleckého posudku musí předcházet řešení zadané problematiky samostatně revizním znalcem, tj. v podstatě zpracování znaleckého posudku ve smyslu položených otázek bez přihlížení k řešení a závěrům původního znaleckého posudku vždy na základě vlastních šetření, vlastního vyhodnocení dostupných podkladů a vlastních postupů řešení
- teprve na základě vlastního a komplexního vyřešení problematiky, tedy v podstatě na základě vlastního dokončeného znaleckého posudku je na místě podrobit zkoumání revidovaný znalecký posudek ve smyslu hledání rozdílů samozřejmě s nezbytnou analýzou jejich příčiny.
- závěrečné hodnocení původního posudku je třeba řešit také s ohledem na to, jaké podklady, metody a normy měl předchozí znalec k dispozici, což je velice podstatné. V závěrečném hodnocení původního posudku je pak nutné případně uvést, zda odlišné závěry revizního znalce nevyplývají právě např. z existence nových použitelných metod, dostupnosti nových podkladů nebo ze změn norem, legislativy apod.

### 3. NEJČASTĚJŠÍ TYPY VAD ZNALECKÝCH POSUDKŮ

Téma revizních znaleckých posudků vystupuje v poměrně úzké souvislosti s tématem vady znaleckých posudků, neboť tyto se na úrovni řešení revizních posudků v některých případech stávají zjevnými.

V kontextu toho zde uvádíme stručný rozbor k nejčastějším vadám znaleckých posudků viz např. [1].

#### 3.1. Formální vady

Za posudek s formálními vadami považujeme takový, který nemá formální náležitosti stanovené zák. č. 36/1967 Sb. v § 13, 22/1 a vyhl. č. 37/1967 Sb. v § 13, tj.:

- neuvedení nálezu a posudku,
- posudek není sešit, strany nejsou očíslovány, chybí sešívací šňůra nebo není připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti,

- není připojena znalecká doložka,
- posudek není opatřen řádným podpisem a otiskem znalecké pečeti,
- posudek nemá číslo dle znaleckého deníku,
- posudek je vypracován znalcem, jenž není v daném oboru oprávněn podávat znalecké posudky.

#### 3.2. Metodické vady

Z obecného hlediska je za metodicky nesprávný považován znalecký posudek zejména v případech, kdy:

- vychází z neúplných nebo technicky nepřijatelných podkladů, znalec na tuto skutečnost neupozornil a nesnažil se je doplnit,
- znalec nepřihlédl ke všem skutečnostem majícím význam pro podání posudku, vybral jen některé a s dalšími, třeba rozpornými, se v posudku nevyrovnal,
- znalec jednoznačně vyřešil danou otázku, i když rozsah vstupních hodnot nebo úroveň rozvoje daného oboru vědy takové jednoznačné vyřešení ještě neumožňují (sem lze zařadit i posudky a výpočty pouze ve střední hodnotě, bez uvedení možného rozsahu výsledných hodnot),
- způsob a podmínky zkoumání materiálů při zpracování posudku neodpovídaly vědeckým požadavkům,
- posudek je nejasný (není dostatečně přesvědčivě odůvodněn, trpí vnitřními rozpory, jeho závěr nevyplývá logicky z předpokladů, z odpovědí na otázky není jasné, jaké vlastně znalec k dané otázce zaujímá stanovisko),
- posudek je neúplný (odpovědi na položenou otázku jsou neúplné, posudek neosvětluje všechny okolnosti, ke kterým měl znalec zaujmout stanovisko),
- znalec se neoprávněně zabývá i právní problematikou (otázkou viny, zavinění, porušení předpisů, povinnosti nahradit škodu apod.), nebo předběžně řeší právní otázky jednoznačně (např. u odhadů nemovitostí) a neupozorní na možnost jiné alternativy,
- znalec při zpracování posudku vyšel z nevhodného, nesprávného eventuelně v posuzované době neplatného předpisu, případně se dopustil nesprávné aplikace některých ustanovení předpisu
- znalec ke zkoumané problematice nepřístupoval komplexně, systémově, se znalostí vlastností všech prvků systému a jejich interakcí.

Zde je na místě konstatovat, že právě podezření na metodické nedostatky znaleckých posudků, a to ať jakkoliv oprávněné nebo neoprávněné, jsou nejčastějším motivem k požadavku na zpracování revizního znaleckého posudku.

Konkrétní případy vad posudků, se kterými jsme se setkali, budou uvedeny dále.

### 4. ROZDĚLENÍ REVIZNÍCH ZNALECKÝCH POSUDKŮ

Před uvedením některých konkrétních postřehů z řešení revizních znaleckých posudků v oboru ekonomika a stavebnictví, na nichž bude stručně znázorněno, s čím se lze také v podávaných posudcích setkat, bude dále uveden pokus o určité rozdělení těchto revizních znaleckých posudků z různých hledisek na základě některých základních znaků řešení revizních posudků.

### 4.1. Rozdělení z hlediska zadavatele:

#### a) Státní orgán nebo správní orgán

Jedná se o ustanovení na základě požadavků policie, různých správních úřadů, rozhodčích soudů, ale v převážné většině pak na základě usnesení soudů různé úrovně, a to zejména usnesení soudů prvního stupně.

#### b) Občané a organizace

Spíše ojediněle, v souvislosti se zamýšlenými právními úkony, většinou pro potřeby řešení občansko-právních sporů zatím na mimosoudní úrovni, kdy je žádán revizní posudek neboli posouzení správnosti posudku předloženého protistranou, občané a organizace pak zpracované posudky používají jako listinný důkaz.

### 4.2. Rozdělení z hlediska úrovně revize

#### a) Posudky revizní

Revize znaleckých posudků podaných v dané věci na základě zadání státního orgánu, případně posudků zpracovaných na základě požadavku některé z protistran pro účely budoucího konání právních kroků.

#### b) Posudky označené jako superrevizní

Spíše ojedinělá kategorie. Požadavkem je podat superrevizní znalecký posudek, tedy posudek s revizí podaného již revizního posudku.

### 4.3. Rozdělení z hlediska oblastí řešené problematiky

#### a) Revizní znalecké posudky pro potřeby řešení restitučních sporů

Do této oblasti spadají zejména revizní posudky vyžadované v rámci řešení restitučních sporů, tedy zejména posudky o ceně nemovitostí dle historických předpisů pro oceňování nemovitostí a o stanovení poměru změn na prvcích dlouhodobé životnosti staveb. Jedná se do jisté míry o zvláštní oblast z hlediska přechodnosti období po které je možno se s touto problematikou setkávat. V současné době jsou již požadavky na řešení této problematiky spíše ojedinělé v souvislosti s tím, jak postupně odeznívá potřeba řešení restitučních sporů a znalecké posudky jsou vyžadovány již jen pro potřeby dlouho se táhnoucích a stále nedořešených sporů.

#### b) Ocenění nemovitostí v aktuálnějších cenových úrovních pro účely současných majetkových vypořádání

Do této oblasti je možné zahrnout revizní znalecké posudky vyžádané pro účely zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí a vypořádání zaniklého společného jmění manželů. V této problematice jsou vyžadovány revize posudků jak o cenách nemovitostí dle cenových předpisů, tak i o cenách obvyklých v místě a čase. K této problematice se váže v některých případech požadavek na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i problematika posouzení reálné dělitelnosti nemovitostí.

#### c) Stanovení rozsahu a ceny stavebních prací, respektive investic do nemovitosti

Toto je poměrně frekventovaná oblast při řešení revizních znaleckých posudků, zejména pro účely řešení sporů o výši tzv. bezdůvodného obohacení. Řešení problematiky je často nutné provádět i s ohledem na problematiku

zařazenou v další uvedené oblasti, tedy s ohledem na stavebně technické problémy stavebních konstrukcí tzn. jejich odstranitelné a neodstranitelné vady a poruchy.

#### d) Řešení stavebně – technické problematiky

Jedná se o poměrně širokou oblast, do které může spadat celá řada rozmanitých problémů, např. stáří konstrukcí, stav stavby, stavebně-technický charakter a jeho změna, vady a poruchy staveb a jiné. V kontextu případných zjištěných vad a poruch se pak na problematiku často váže požadavek na stanovení cenového ohodnocení zjištěných vad poruch z hlediska nákladů na jejich odstranění a v případě jejich neodstranitelnosti stanovení odpovídající výše slevy z ceny stavebního díla. V této oblasti jsme občas řešili problematiku nevhodného přístupu k řešení dané problematiky, mnohdy i neznalost nejnovějšího vědeckého poznání, experimentální techniky apod.

#### e) Ostatní

Předchozí čtyři skupiny reprezentují nejfrekventovanější oblasti řešených problémů v rámci revizních znaleckých posudků v oboru ekonomika a stavebnictví. V některých zatím spíše výjimečných případech se lze samozřejmě setkat i s problematikou do výše uvedených skupin nespádající jako například stanovení výše obvyklého nájemného.

## 5. POSTŘEHY Z KONKRÉTNÍCH ŘEŠENÝCH REVIZÍ ZNALECKÝCH POSUDKŮ

V další části budou uvedeny konkrétní postřehy pracovníků našeho znaleckého ústavu, a to z řešených revizních znaleckých posudků v členění výše uvedeného rozdělení z hlediska oblastí řešené problematiky, a to vždy se zřetelem na zdůraznění konkrétních vad původních znaleckých posudků.

Obecně lze říci, že při revizi posudků v převážné většině případů nezbyvá zpracovateli revizního posudku v závěrečném vyjádření než konstatovat odlišné závěry spočívající často zejména v metodických vadách původních posudků. Uvedená skutečnost je často v podstatě již předurčena samotným vydáním zadání na provedení revize znaleckého posudku, neboť u komplexně, správně a vyčerpávajícím způsobem zpracovaných posudků ve smyslu jejich zadání nevzniká zpravidla podnět k provedení jejich revize.

### 5.1. Revizní znalecké posudky pro potřeby řešení restitučních sporů

Do této oblasti spadají posudky o ceně nemovitostí dle historických předpisů pro oceňování nemovitostí a o stanovení poměru změn na prvcích dlouhodobé životnosti staveb.

Tato problematika byla předmětem řešení v revizních posudcích zejména v průběhu devadesátých let minulého století. V současné době je již potřeba posudků v rámci řešení restitučních sporů spíše na ústupu a zadání revize posudků z této oblasti je víceméně ojedinělé. Jednalo se o problematiku značně složitou, a to zejména z důvodu jejího řešení zpětně a často na základě historických a tudíž omezených vstupních informací.

Závěry revizních znaleckých posudků v této oblasti občas nepotvrzovaly závěry posudků revidovaných, neboť ty byly mnohdy zpracovány na základě chybného výkladu předpisů nebo dokonce

s využitím předpisů nesprávných. K tomu samozřejmě přispívala skutečnost, že bylo nutné postupovat dle cenových předpisů předtím již delší dobu neužívaných.

V případě stanovení poměrů změn na prvcích dlouhodobé životnosti, na základě kterých pak soudy rozhodují o změně stavebně technického charakteru, není často v původním posudku přístupováno komplexně s důrazem na patřičné využití všech možností vědeckého poznání.

Setkat se lze i s případy posouzení bez provedení potřebných výpočtů, kdy na základě odborné úvahy je konstatován právní závěr o ztrátě stavebně technického charakteru stavby, což znalci jednoznačně nepřisluší.

### Příklad první

V následujícím konkrétním případě bylo zadáno provést revizi předchozího znaleckého posudku se zaměřením na zodpovězení otázky, zda stavebně technickými úpravami nemovitosti v letech 1969–1973 došlo k proměnám prvků dlouhodobé životnosti a v jakém rozsahu.

Jednalo se o objekt, který se skládal z pravé části, přízemní, dřevěné, provedené v roce 1923, přístavby podsklepené terasy a verandy z roku 1935 a jednopatrové částečně zděné části s podkrovím, kolaudované v roce 1939.

V roce 1957 byla nemovitost prodána jako rekreační objekt a stavebními pracemi v letech 1969–1973 přestavěna. Pravá přízemní dřevěná část spolu s verandou byla stržena a na jejím místě přistavěna jednopatrová zděná stavba s návazností podlaží na původní levé části. Přístavba dodržovala dilatační spáru vytvořenou mezi suterénem z roku 1939 a spodní stavbou pravé části. Levá část byla přestavbou uvedena do souladu s novou přístavbou a vznikl provozně-technický celek.

Původní část však neměla vstup ani schodiště do vyšších podlaží, veškeré instalace byly společné. Z porovnání původní projektové dokumentace a dokumentace z roku 1970 vyplynulo, že někdy v období 1957–1970 byla stržena veranda z roku 1935 a sklep terasy pravé části byl rozšířen o 4,6 m. Vznikly tři sklepní místnosti.

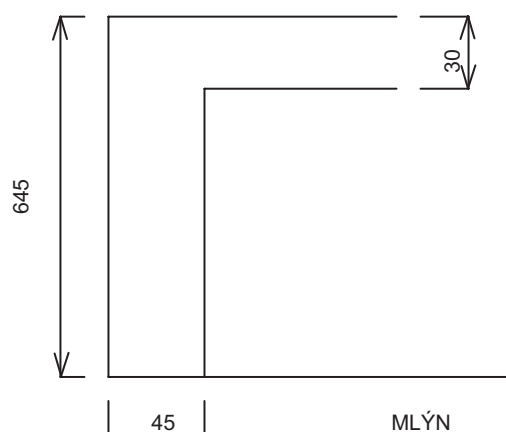
Na základě podrobné prohlídky objektu, zaměření a na základě dostupných listinných podkladů byl výpočty zjištěn následující poměr změn na prvcích dlouhodobé životnosti, viz tab. 1.

Revizí předchozího posudku pak bylo zjištěno, že jeho zpracovatel neprovedl žádné výpočty ani posouzení týkající se prvků dlouhodobé životnosti a právě pouze na základě odborné úvahy vyřkl právní závěr o ztrátě stavebně technického charakteru stavby. Ve smyslu judikátu Vrchního soudu v Praze ze dne 31. ledna

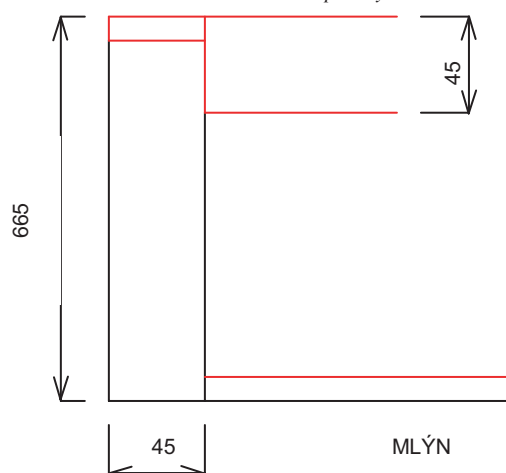
1994 ve věci sp. zn. 3 Cdo 95/92 měl znalec zjistit objemové podíly prvků dlouhodobé životnosti a provést jejich posouzení se stanovením poměru změn tak, aby soud mohl v dané věci rozhodnout. V době kdy byl zpracováván revidovaný znalecký posudek, byla už metodika ve smyslu výše uvedeného judikátu běžně užívána, přesto znalec postupoval jinak než bylo obvyklé.

### Příklad druhý

Jiným příkladem z této oblasti je revizní znalecký posudek se znaleckým úkolem zjistit, zda stavba strojovny byla postavena před rokem 1954, či po roce 1954 a kdy. V případě vzniku po roce 1954 v rámci revize zjistit, zda a v kterém období byla rekonstruována a zda došlo i k výměně prvků dlouhodobé životnosti (obr. 1 a 2).



Obr. 1 Původní stav – půdorys



Obr. 2 Nový stav – půdorys

**Tab. 1 Poměr změn na prvcích dlouhodobé životnosti**

PDŽ	Původní		Vyměněné		Nové	
	výměra	%	výměra	%	výměra	%
<b>Základy</b>	44,29 m <sup>3</sup>	55,24	–	–	35,89 m <sup>3</sup>	44,76
<b>Svislé konstrukce</b>	305,08 m <sup>3</sup>	61,62	–	–	190,0 m <sup>3</sup>	38,38
<b>Stropy</b>	452,99 m <sup>2</sup>	47,41	–	–	502,48 m <sup>2</sup>	52,59
<b>Konstrukce krovu</b>	173,94 m <sup>2</sup>	34,25	–	–	333,90 m <sup>2</sup>	65,75
<b>Schodiště</b>	20,04 m <sup>2</sup>	56,96	–	–	15,14 m <sup>2</sup>	43,04

Jednalo se o bývalou strojovnu s Francisovou turbínou náležící k mlýnu. V roce 1954 byl celý mlýn spolu se strojovnou vyvlastněn, turbína přestala být užívána. V roce 1986 byl objekt prodán.

Pro určení stáří částí konstrukcí (prvků dlouhodobé životnosti PDŽ) byly z těchto konstrukcí odebrány vzorky betonů a malt, které byly podrobeny základním fyzikálně chemickým analýzám (chemický rozbor, rentgenová difrakční analýza-RTG a diferenční termická analýza-DTA), na základě jejichž výsledků lze stanovit strukturu, složení betonu, tj. obsah cementu a kameniva, resp. druh betonu, cementu či malt a přibližné jejich stáří.

Z provedených laboratorních rozborů vyplynulo jednak, že stavba vznikla před rokem 1954, a dále že původní zůstaly stěny tak jak ukazuje obrázek, navíc došlo k jejich nadezdění o cca 0,5 m. Stěna o tl. 25 cm, přízděná ke štítové stěně sousední mlýnice, byla provedena nově, v původní stavbě nebyla obsažena. Nově byla provedena stropní konstrukce a vyměněn byl krov a část základů.

Předchozí znalec se nezabýval problémem komplexně, nevyužil možnosti provedení soudní komparace na odebraných vzorcích. Pro závěry jeho původního posudku nebyla provedena všechna dostatečná zjištění, které umožnila např. analýza odebraných vzorků.

Rozdíl mezi původním posouzením a revizním znaleckým posudkem byl především v definování výměny PDŽ. Původní posudek vycházel z předpokladu, že všechny obvodové zdi jsou po výšku stropu původní, což se neprokázalo. Východní štítová zeď byla původně v tloušťce 30 cm, v novém stavu je tl. 45 cm.

### 5.2. Ocenění nemovitostí v aktuálnějším cenových úrovních pro účely současných majetkových vypořádání

#### Příklad první

Jako příklad z této oblasti bude uveden revizní znalecký posudek o ceně obvyklé měšťanského domu pro účely soudního řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (obr. 3–5).

Znaleckým úkolem bylo přezkoumat znalecký posudek jiného znalce s ohledem na připomínky účastníků k němu a v případě zjištění pochybení v postupu či závěrech původního znalce, stanovit v místě a čase obvyklou cenu nemovitostí.

V tomto případě bylo dle zásad řešení revizních znaleckých posudků provedeno ocenění nemovitostí obvyklou cenou bez přihlídnutí k původnímu znaleckému posudku na základě obvyklé používané metodiky, tedy na základě analýzy věcné, výnosové a porovnávací hodnoty. Problematika byla v tomto případě komplikována stavem hlavního objektu, jehož část byla v rekonstrukci a řadou omezení vlastnických práv a závazků vztahujících se k nemovitosti (zástavní práva, nedoplatky za rekonstrukční práce, nájemní smlouva s dohodnutým umožňováním technického zhodnocení). Obvyklá cena byla stanovena zejména s ohledem na stanovenou porovnávací hodnotu, v závěru pak se zohledněním závazků vztahujících se k nemovitosti.

Po přezkoumání původního znaleckého posudku v kontextu výsledků revizního posudku bylo nutno v závěru konstatovat, že z hlediska účelu, pro který byl zpracován, je předložený posudek nevyhovující a výsledná stanovená hodnota je nepřiměřeně vysoká. K uvedenému závěru vedly následující skutečnosti:

- nesprávné stanovení výnosové hodnoty, která nebyla vyčíslena na základě v místě obvyklého nájemného s využitím



Obr. 3 Čelní pohled



Obr. 4 Zadní pohled



Obr. 5 Příklad stavu interiéru

skutečně dosahovaných nájmu u pronajímaných prostor a předpokládaných nájmu u dočasně neužitelných prostor s následným snížením o náklady nutné na uvedení všech prostor do pronajímatelného stavu. Výnosová hodnota byla navíc vypočtena s nepřiměřeně nízkou mírou kapitalizace s důsledkem neopodstatněného navýšení výnosové hodnoty, která pak byla použita jako základ stanovené ceny obvyklé,

- porovnávací hodnotou, s odůvodněním nedostatku potřebných informací, se znalecký posudek vůbec nezabýval, přestože určitá analýza trhu v místě a v daném segmentu nemovitostí byla možná,
- tvrzení, že omezení vlastnických práv nesnižuje hodnotu nemovitosti,
- posudek obsahoval některé další nepřesnosti a pochybení ke kterým byly účastníky řízení vzneseny připomínky.

Revidovaný posudek byl příkladem skutečnosti, kdy znalec k řešení problematice nepřistupoval komplexně, zcela správně a nepřihlédl ke všem daným a dostupným skutečnostem. Dopustil se tak určitého zjednodušení s neuspokojivým výsledkem.

### 5.3. Stanovení rozsahu a ceny stavebních prací, respektive investic do nemovitosti

#### Příklad první

Uveden bude revizní znalecký posudek o skutečně provedených pracích, vícepracích, jejich rozsahu a cenách v souvislosti s budovaným dílem „Kanalizace a ČOV“ sjednaným dle smlouvy o dílo pro účely soudního sporu o zaplacení finanční částky s příslušenstvím.

Znaleckým úkolem bylo podat revizní znalecký posudek k posudku jiného znalce podle otázek jmenovitě uvedených v usnesení, kdy jádrem řešeného problému bylo vyřešení zejména následujících otázek:

- 1) Zjistit, zda činnost žalobce spojená s budováním kanalizace v souvislosti s výstavbou čističky odpadních vod odpovídala uzavřené smlouvě o dílo, s přihlédnutím k projektu díla a rozpočtu díla, a nebo zda vedle prací, které měly být podle smlouvy o dílo provedeny, bylo nutno provést i tzv. vícepráce, zejména s ohledem na geologické podloží v místě kudy měla vést trasa budoucí kanalizace, v kladném případě uvést rozsah těchto víceprací oproti projektu a rozpočtu a určit cenu těchto víceprací, která se obvykle platila za srovnatelné vícepráce (dílo), jednak v době uzavření smlouvy, jednak v době provedení víceprací, za obdobných obchodních podmínek.
- 2) Posoudit práce, které byly žalobcem podle smlouvy o dílo skutečně provedeny, v případě, že mezi těmito pracemi byly i tzv. vícepráce, určit cenu prací provedených žalobcem ve prospěch žalovaného na předmětném díle v cenách dle rozpočtu i v cenách obvyklých, určit hodnotu prací, které nemají povahu tzv. víceprací a určit cenu tzv. víceprací. Dále určit, které práce, provedené žalobcem, byly žalovaným zaplacené a které dosud nebyly proplaceny, určit cenu dosud neproplacených prací a rozlišit, které z nich mají povahu víceprací a které z těchto provedených a dosud neproplacených prací jsou zahrnuty v dohodnuté ceně dle smlouvy o dílo. Určit, jaký byl ke dni zastavení prací žalobcem objem prací vykonaných žalobcem v procentech, vzhledem k celkovému rozsahu díla a v souvislosti s tím vypočítat rozdíl mezi dohodnutou cenou podle smlouvy o dílo a cenou, která připadá na skutečně provedené práce.

Ze znění položených otázek je zřejmá složitost a komplikovanost daného případu a z toho vyplývající náročnost jejich zodpovězení.

Řešitelem revizního posudku byly učiněny veškeré potřebné kroky k naplnění zadání. Zpracování takového revizního znaleckého posudku vždy klade vysoké nároky na odbornost jeho řešitele respektive tým řešitelů, jejich pečlivost a trpělivost v souvislosti s neobvyklou časovou náročností.

O co složitější bylo v tomto případě naplnění zadání znaleckého posudku, o to jednodušší bylo provedení revize původního znaleckého posudku, neboť po jeho prostudování se závěr v tomto směru omezil na konstatování, že znalec na zadané otázky odpovídá jen zběžně, v posudku není provedeno ocenění posuzovaných prací a s ním spojené podání odpovědí na otázky v rozsahu požadovaném zadáním soudu.

V tomto případě revidovaného znaleckého posudku bylo možno vysledovat celou řadu metodických vad. Zejména se jednalo o posudek neúplný a nejasný bez patřičných odpovědí na zadané otázky.

### 5.4. Řešení stavebně – technické problematiky

Tato oblast je poměrně široká a spadá do ní celá řada rozmanitých problémů. Vzhledem k tomu bude uvedeno několik příkladů s různou řešenou problematikou.

#### Příklad první

Prvním z příkladů je revizní znalecký posudek o posouzení vad podlahy a štitové stěny v bytě.

Znaleckým úkolem bylo vypracovat revizní znalecký posudek, ve kterém po prohlídce nemovitosti mělo být provedeno stanovení:

- 1) Zda s přihlédnutím k námitkám účastníků jsou závěry původního znaleckého posudku správné v kontextu zadání původního znaleckého úkolu.
- 2) V případě, že závěry původního znaleckého posudku nejsou v nějakém rozsahu správné, necht' jsou zodpovězeny otázky stanovené v původním usnesení u kterých se dospěje k závěru, že znalecké posouzení původních znalců nebylo správné.

Původní otázky byly položeny přibližně v následujícím znění:

- 1) Zda provedené dílo je v souladu s technickou zprávou a projektovou dokumentací, na kterou odkazuje smlouva o dílo, tedy zda jsou v podlaze uloženy zvukové izolace z rohoží z čedičové vaty tlumící kročejový hluk, nebo zda je dílo realizováno podle jiné a pak které projektové dokumentace a zda v této projektové dokumentaci, podle které bylo dílo realizováno, se objevuje zvuková izolace v podlahách.
- 2) Která ČSN platila k datu uzavření smlouvy o dílo, předepisovala taková ČSN povinnost vkládat zvukovou izolaci do podlah v obytných domech,
- 3) Zda předmětné dílo bylo realizováno v souladu s takovou závaznou normou platnou ke dni uzavření smlouvy o dílo.
- 4) Zda bylo součástí kolaudačního řízení zjištění, že předmětná stavba splňuje hygienické požadavky kladené na novostavby zák. č. 20/1996 Sb. a následující vyhláškou č. 445/66 Sb.
- 5) Jakým způsobem byla předmětná stavba posouzena okresním hygienikem.
- 6) Zda hodnota zvukové izolace odpovídá požadavkům vyhlášky Ministerstva zdravotnictví ČR č. 13/1977 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

- 7) V případě, že znalec zjistí, že nebyla provedena izolace tlumící kročejový hluk, jaké by pak byly finanční náklady na odstranění příčin vad díla, pokud by znalec dospěl k závěru, že v podlaze měla být uložena zvuková izolace z rohoží z čedičové vaty tlumící kročejový hluk.
- 8) Zda provedené dílo je v souladu s technickou zprávou a projektovou dokumentací, na kterou odkazuje smlouva o dílo pokud jde o tepelnou izolaci štitové stěny.
- 9) Která ČSN platila k datu uzavření smlouvy o dílo pokud jde o tepelnou ochranu budov.
10. Byla provedena štitová stěna s přilehlými pokoji umístěnými podél této štitové zdi v souladu s ČSN a jejími požadavky na tepelnou ochranu budov, splňuje použitý materiál předepsané parametry tepelného odporu obvodového zdiva.
- 11) V případě, že znalec zjistí, že štitová zeď byla provedena v rozporu s ČSN na tepelnou ochranu budov, jaké by pak byly finanční náklady na odstranění vad díla?



Obr. 6 Vada fasádního systému



Obr. 9 Odběr vzorků zateplovacího systému se šterkou



Obr. 7 Vada fasádního systému



Obr. 10 Odběr vzorků KZS



Obr. 8 Vada fasádního systému



Obr. 11 Odběr vzorků tepelné izolace

Po nutném vlastním zkoumání dané problematiky dospěl revizní posudek k uspokojivému závěru, kdy z celkem 11 položených otázek bylo celkem 9 otázek revidovaným znaleckým posudkem zodpovězeno správně, s tím, že k jedné otázce byly uvedeny doplňující údaje, který původní závěr dále rozšiřují. Dvě otázky ohledně finančních nákladů na odstranění vad znalec nezodpověděl se zdůvodněním, že pro danou oblast nemá znalecké oprávnění.

### Příklad druhý

V tomto případě byla řešena revize posudku o příčinách vad fasádního systému na víceúčelovém objektu. Řešeným problémem byl vznik trhlin na fasádě v poměrně krátké době po dokončení stavby, jak znázorňují obr. 6–8.

Závěrem původního posudku bylo konstatování, že příčina je ve špatném fasádním nátěru. Tento závěr byl však konstatován bez provedení sond, pouze ohledáním místa samého.

Pro řešení problému v rámci revizního znaleckého posudku byly provedeny sondy do postiženého kontaktního zateplovacího systému (KZS), viz obr. 9–11.

Na základě provedených sond bylo zjištěno, že při aplikaci celého systému byla chybně provedena tepelná izolace, která podmiňovala vznik tepelných mostů, což se pak následně projevilo vznikem trhlin.

### Příklad třetí

Revize posudku o stanovení míry zasažení stropů a stěn vodou unikající z poškozeného radiátoru ÚT. Postižený objekt byl památkově chráněnou historickou stavbou, kde postižené místnosti měly bohatou štukovou výzdobu stropů. Řešeným problémem bylo určení původu vody, která způsobila poškození omítek objektu, respektive stanovení míry poškození vodou unikající z vytápění.

Dle informací při šetření na místě samém, podaných zástupcem vlastníka, došlo k havárii, kdy údajně v důsledku úniku vody z poškozeného radiátoru nacházejícího se v 3.NP došlo k protečení vody stropem do 2.NP a zde byly plošně poškozeny štukové stropy 2 místností – ředitelny a sekretariátu a částečně také povrchové úpravy stěn těchto místností. Dále byla zatékáním vody údajně poškozena i kaplička sousedící s ředitelnou. Obr. 12–15 ukazují poškození radiátoru a poškození omítek v objektu. Pojišťovna toto

odmítla uhradit s tím, že se pravděpodobně nejedná o havárii, ale zanedbanou údržbu objektu.



Obr. 13 Detail poškození radiátoru



Obr. 14 Poškození na stropě kapličky ve 2. NP

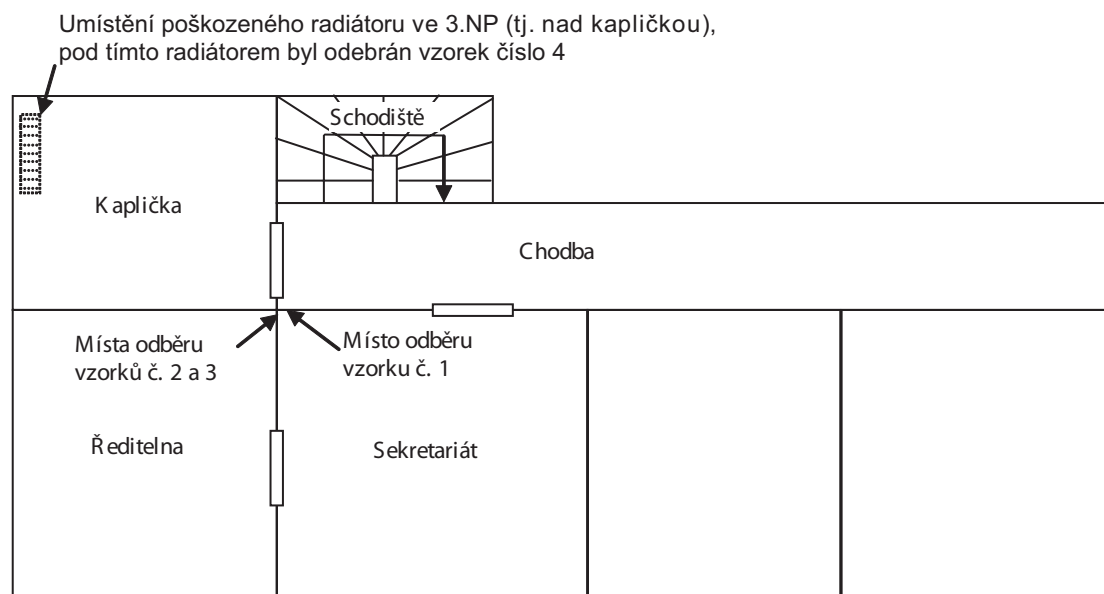


Obr. 12 Poškozený radiátor ve 3. NP



Obr. 15 Poškození stropu sekretariátu ve 2. NP





Obr. 16 Schematické znázornění části posuzovaného objektu

**Tab. 2 Specifikace odebraných vzorků omítky**

Označení vzorku	Místo odběru vzorku
1	Stěna sekretariátu přilehlá k chodbě, cca 30 cm pod stropem, v místě kde byly údajně stopy po působení vody, které byly v době odběru překryty malbou.
2	Stěna ředitelny přilehlá k sekretariátu, cca 20 cm pod stropem, v místě kde byly údajně stopy po působení vody, které byly v době odběru překryty malbou.
3	Stěna ředitelny přilehlá k sekretariátu, cca 30 cm pod stropem, v místě kde nebyly stopy po působení vody, které byly v době odběru překryty malbou (referenční vzorek).
4	Stěna pod poškozeným radiátorem v místě se zřejmými stopami po působení vody z topného systému (referenční vzorek).

Vizuální prohlídkou bylo zjištěno, že na stropěch kapličky, ředitelny i sekretariátu jsou viditelné stopy po zátecích. Na přilehlých stěnách ředitelny i sekretariátu stopy po zátecích nebyly, resp. byly jen zcela nepatrné, což je dle vyjádření zástupce vlastníka důsledek opravy malby provedené před prohlídkou. Kaplička, kde žádné opravy provedeny nebyly, vykazuje stopy po stékání ojedinělých pramínků vody po stěnách.

Poškozený radiátor se nachází v 3.NP v místnosti nacházející se nad kapličkou. Obr. 16 schematicky znázorňuje rozmístění místností, umístění poškozeného radiátoru a místa odběru vzorků.

Pro zjištění, zda došlo k vniknutí vody z poškozeného radiátoru ve 3.NP na strop a stěny 2.NP, byly odebrány celkem 4 vzorky omítky.

Posouzení této skutečnosti bylo nutné z důvodu již dřívějšího průniku dešťové vody do 3.NP a jejího protečení na strop a stěny 2.NP.

Nutné bylo průkazně stanovit, zda aktuální skvrny jsou pozůstatkem dřívějšího poškození vytvořeného vodou dešťovou, anebo zda vznikly působením vody uniklé při jednorázové havárii z topného systému objektu, což původním posudkem provedeno nebylo, neboť jeho závěry nebylo možno považovat za průkazné.

Metodika průkazného posouzení problému byla založena na skutečnosti, že do vody v topném systému se dostávají mikro i makroskopické částice železa, které se v této vodě vyskytují především ve formě železnatých či železitých oxidů resp. hydroxidů.

Místa odběru vzorků omítky jsou znázorněna na schématu viz výše. Specifikace míst jejich odběru je uvedena v tab. 2.

Posouzení, zda vznik skvrn na omítkách byl způsoben únikem vody z topného systému bylo založeno na stanovení obsahu sloučenin na bázi železa ve vzorcích omítky a ve vzájemné komparaci výsledků prováděných analýz. Obsah sloučenin na bázi železa byl ve vzorcích omítky zjišťován mikrostrukturální analýzou, a to zejména chemickým rozбором a pomocí RTG analýzy.

Výsledky provedených analýz lze shrnout v následující konstataci:

- Ve vzorku omítky, který byl odebrán ze stěny pod poškozeným radiátorem (vzorek 4, tj. v místě, u kterého bylo možno jednoznačně konstatovat, že v této části stěny byla omítka zasažena vodou unikající z topného systému) byl zjištěn poměrně vysoký celkový obsah oxidů železa.
- Ve vzorku, který reprezentoval omítku odebranou v lokalitě, jež nebyla kontaminována vodou z topného systému (vzorek 3) byl zjištěn obsah oxidů železa nízký resp. stopový.
- Ve vzorcích omítky, které byly odebrány ze stěny sekretariátu (vzorek 1) a stěny ředitelny (vzorek 2) byl zjištěn obsah oxidů železa nízký, resp. stopový.

Uvedené skutečnosti bylo možno shrnout v konstataci, že obsah sloučenin železa zjištěný ve vzorcích 1 a 2 je prakticky identický s obsahem sloučenin na bázi železa, který byl identifikován ve vzorku omítky odebraném ze stěny v místě, kde nedošlo k žádnému působení vody.

Soudně komparačním porovnáním vzorků omítek odebraných z postižených míst a z míst nepostižených, podrobených mikrostrukturální analýze bylo vyloučeno působení vody z otopného systému na omítky sekretariátu a ředitelny. Na základě takovýchto zjištění pak bylo možno konstatovat, že bylo jednoznačně prokázáno, že poškození mají jiný původ než je zasažení vodou unikající z otopného systému.

Původním posudkem byl konstatován závěr, že celý rozsah poškození je s největší pravděpodobností způsoben vodou unikající z otopného systému. Tento závěr byl konstatován pouze na základě vizuální prohlídky objektu a stop zřetelných na omítkách po působení vody a to vzhledem k umístění poškozeného radiátoru a poškozených míst.

Revizním posudkem bylo, na základě průkazných zjištění založených na chemických analýzách, vyloučeno, že by celý rozsah poškození omítek byl způsoben poruchou radiátoru. Aktuální skvrny byly pravděpodobně pozůstatkem již dřívějšího poškození vodou dešťovou, která do objektu pronikla porušenou střešní krytinou.

### Příklad čtvrtý

Požadavkem bylo zaujmout stanovisko k závěrům více předchozích znaleckých posudků řešících různé otázky ohledně příčin vlhkosti zdiva rodinného domu, údajně vlivem přiléhající sousední stavby (resp. štítové zdi včetně části krovu), a to i s ohledem na dobu vzniku konstrukcí této sousední stavby. Závěry na základě podkladů a vizuální prohlídky předmětných staveb a jejich konstrukcí bylo možno v zásadě potvrdit. V rámci řešení problematiky však bylo třeba také zjistit, **kdy byla postavena štítová zeď** hospodářského objektu včetně části krovu se střešní krytinou téhož objektu v jeho části přiléhající k vlhnuocímu sousednímu domu (obr. 17–18).

Při šetření na místě samém byla provedena prohlídka obou sousedních předmětných nemovitostí, včetně štítových zdí mezi oběma objekty a byl proveden odběr dvou vzorků zdicí malty pro účely fyzikálně chemických analýz, aby bylo možno na základě jejich výsledků soudní komparací určit stáří posuzovaných zděných konstrukcí. Jeden vzorek byl odebrán z nadstavené části štítové zdi ze strany hospodářské budovy (obr. 19), o které se vedl spor, kdy byla vlastně tato štítová zeď vystavěna. Druhý vzorek byl odebrán

z nosné obvodové zdi uličního traktu původního objektu, o jejíž stáří byly dostatečné a průkazné informace (obr. 20).

Na základě srovnání těchto dvou vzorků bylo možné fyzikálně chemickým stanovením naprosto exaktně analyzovat mikrostruktury malty a posoudit tak přibližné stáří jednotlivých konstrukcí, ze kterých byly vzorky odebrány. Pro fyzikálně chemické stanovení bylo nutné lokalizovat místa odběru vzorků zdicí malty (tab. 3).



Obr. 18 Posuzovaná štítová zeď uvnitř objektu



Obr. 19 Odběr vzorku zdicího materiálu z předmětné štítové zdi



Obr. 17 Problematické místo sousedících staveb – průmět střešních rovin



Obr. 20 Odběr vzorku z obvodové nosné zdi uličního traktu

**Tab. 3 Lokalizace místa odběru vzorků**

Označení vzorku	Místo odběru vzorku
V1 – štítová zeď	Ze štítové zdi v průjezdu přibližně 2 m od obvodové zdi a cca 2 m od horního líce původní štítové zdi
V2 – obvodová zeď	Obvodová zeď původního domu směrem do ulice, cca 2 m od vchodu do průjezdu

**Tab. 4 Vyhodnocení řady řešených revizních znaleckých posudků**

Celkový počet řešených posudků	Závěry revize souhlasné	Závěry revize nesouhlasné	Podíl nesouhlasných závěrů	Podíl souhlasných závěrů
57	9	48	84 %	16 %

Vzorky zdící malty byly podrobeny následujícím fyzikálně chemickým stanovením:

- chemické analýze,
- rentgenové difrakční analýze,
- diferenční termické analýze,
- stanovení pH ve výluhu.

Jedním z důležitých aspektů, který byl zohledňován při stanovení stáří hodnocených konstrukcí byla skutečnost, že malta, jejíž dominantní složkou matrice jsou hydratační produkty vápna, je při své exploataci degradována působením plynného oxidu uhličitého z atmosféry. Soubor reakcí, ke kterým dochází při působení oxidu uhličitého v matrici malty je nazýván souhrnným pojmem karbonatace. Stanovení míry karbonatace je jedním z atributů umožňujících stanovit stáří malty.

Na základě výsledků fyzikálně chemických stanovení bylo možno konstatovat následující:

- chemické i mineralogické složení zdící malty v obvodové stěně (vzorek V2) a ve štítové stěně (vzorek V1) bylo shodné,
- míra karbonatace obou analyzovaných vzorků zdící malty byla srovnatelná,
- s ohledem na vysoký stupeň karbonatace bylo možno informativně stáří malty odhadnout na více než 70 roků.

Uvedené skutečnosti pak bylo možno jednoznačně shrnout v konstatování, že charakter zdící malty svědčí o tom, že stáří štítové i obvodové stěny je přibližně srovnatelné. Provedenými analýzami tedy bylo prokázáno, že **posuzovaný objekt byl postaven jako jeden celek.**

Jak již bylo výše uvedeno, v otázkách, kdy bylo možno zaujmout závěry pouze odbornou analýzou na základě podkladů a vizuální prohlídky předmětných staveb a jejich konstrukcí, bylo možno tyto závěry znaleckých posudků v zásadě potvrdit.

V otázce stanovení doby vzniku konstrukcí, resp. zda posuzovaný objekt byl postaven jako jeden celek, nebyly závěry předchozích posudků založeny na přesných diagnostických a znaleckých metodách. Tyto posudky pak v dalším hodnocení vycházely zcela neopodstatněně ze skutečnosti, že část posuzovaného objektu byla dostavěna v pozdějších letech než původní objekt.

## 6. ZÁVĚR

V závěru tohoto příspěvku uvedeme vyhodnocení řady řešených revizních znaleckých posudků z hlediska jejich závěrů ve vztahu k závěrům posudků revidovaných. Do vyhodnocení bylo zařazeno celkem 57 řešených revizních posudků za posledních několik let (tab. 4).

Z vyhodnocení závěrů celé řady revizních znaleckých posudků lze vysledovat, že z hlediska výše vymezených kategorií jsou nesouhlasné závěry nejčastěji, v pořadí, zejména u posudků spadajících do oblastí pro potřeby řešení restitučních sporů, ocenění nemovitostí v aktuálnějších cenových úrovních pro účely současných majetkových vypořádání a stanovení rozsahu a ceny stavebních prací, respektive investic do nemovitosti. V oblasti řešení stavebně – technické problematiky je situace o něco příznivější.

*Uvedená problematika byla řešena také v rámci grantového projektu č. 103/05/H044.*

## 7. LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: Soudní inženýrství. 1. vydání. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1999, 725 s. ISBN 80-7204-133-9
- [2] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [3] Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 141/1961 Sb., ve znění zákona č. 539/2004 Sb., Trestní řád.
- [5] Zákon č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 555/2004 Sb., Občanský soudní řád.
- [6] Znalecké posudky zpracované znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o., Brno (1993–2005).
- [7] Judikát Vrchního soudu v Praze z 31. ledna 1994 ve věci sp. zn. 3 Cdo 95/92.
- [8] DROCHYTKA, R. a kol.: Stavební vady od A do Z. 1. vydání, Praha, Verlag DASHÖFER, 2004. ISSN 1214-7060

**Recenzoval:**  
**Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.**

*Barevné ilustrace ke článku jsou na třetí straně obálky.*