

II.ÚS 3588/14 ze dne 16. 6. 2015

N 114/77 SbNU 673

Určení obvyklé ceny nemovitosti prodané v dražbě pro účely náhrady škody

Česká republika
NÁLEZ
Ústavního soudu
Jménem republiky

Nález

Ústavního soudu - II. senátu složeného z předsedy senátu Radovana Suchánka a soudců Vojtěcha Šimíčka (soudce zpravodaj) a Jiřího Zemánka - ze dne 16. června 2015 sp. zn. II. ÚS 3588/14 ve věci ústavní stížnosti Josefa Krále, zastoupeného JUDr. Ladislavem Kreslem, advokátem, se sídlem Plešivec II, č. 371, Český Krumlov, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 2013 č. j. 30 Co 328/2013-124, jímž byl mimo jiné změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že se zamítá stěžovatelova žaloba o zaplacení částky 1 248 333 Kč s příslušenstvím jakožto náhrady škody způsobené nesprávným úředním postupem v exekučním řízení vedeném proti stěžovateli, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2014 č. j. 30 Cdo 2068/2014-148, kterým bylo odmítnuto stěžovatelovo dovolání, za účasti Městského soudu v Praze a Nejvyššího soudu jako účastníků řízení.

I. Rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 26. 11. 2013 č. j. 30 Co 328/2013-124 a usnesením Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2014 č. j. 30 Cdo 2068/2014-148 bylo porušeno právo stěžovatele na spravedlivý proces zaručené čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

II. Tato rozhodnutí se proto ruší.

Odůvodnění

I. Podstatný obsah ústavní stížnosti

1. Včas podanou ústavní stížností (§ 72 odst. 3 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "zákon o Ústavním soudu") a splňující též ostatní zákonem stanovené podmínky řízení [§ 75 odst. 1 a contrario; § 30 odst. 1, § 72 odst. 1 písm. a) zákona o Ústavním soudu] brojí stěžovatel proti v záhlaví citovaným rozhodnutím obecných soudů, neboť má za to, že jimi došlo k porušení jeho práva na ochranu vlastnictví a práva na spravedlivý proces, zaručených čl. 11 odst. 1, čl. 36 odst. 1 a 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen "Listina").

2. Stěžovatel spatřuje namítané porušení svých základních práv především ve způsobu, jakým se Městský soud v Praze vypořádal s jím uplatněnou žalobou na náhradu škody podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v tehdy platném znění, která mu vznikla v důsledku nesprávného úředního postupu v exekučním řízení proti němu vedeném u Okresního soudu v Prachaticích (pod sp. zn. 2 Nc 2646/2007), když z důvodu provedené exekuce (prodejem nemovitosti v dražbě), která byla ovšem následně zastavena pro zrušení exekučního titulu nálezem Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3300/07 ze dne 26. 3. 2009 (N 69/52 SbNU 677), pozbyl vlastnické právo ke své nemovitosti, a to konkrétně k ideálnímu podílu v rozsahu 11/12 domu č. p. X a pozemků parc. č. X1 a X2, v k. ú. obce Netolice (dále jen "předmětná nemovitost"). Stěžovatel konkrétně namítá, že obecné soudy sice učinily nespornou skutečnost, že v důsledku nesprávného úředního postupu ze strany soudního exekutora vznikla stěžovateli škoda, neboť se "jeho majetková sféra zmenšila", nicméně Městský soud v Praze, na rozdíl od Obvodního soudu pro Prahu 2, dospěl k nesprávnému právnímu závěru, že "nebyla dána odpovědnost (vedlejšího účastníka řízení) za škodu, neboť taková škoda (stěžovateli) nevznikla, když sice pozbyl vlastnictví k nemovité věci, ale náhradou obdržel její hodnotu odpovídající obvyklé ceně v penězích", na jehož základě také městský soud změnil rozsudek obvodního soudu, kterým byla naopak stěžovateli náhrada škody přiznána. Dle názoru stěžovatele však městský soud tento svůj právní závěr založil na nesprávném výkladu pojmu "cena obvyklá", obsaženého v ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v tehdy platném znění, který považuje za "naprosto chybný, nepřihlížející ke skutečnému dění na trhu nemovitostí a

sjednávání cen", stejně jako v něm nejsou zohledněny zvláštnosti prodeje nemovitostí v dražbě v rámci exekučního řízení, kdy "exekutor není žádný prodávající ve smyslu strany kupní smlouvy. On sice může preferovat dosažení vyšší ceny, avšak nemůže ji ovlivňovat, a není-li více zájemců, dojde k prodeji za cenu nejnižšího podání. Vlastník nemovitostí nemohl prodeji při dražbě zabránit".

3. Ve vztahu k ústavní stížnosti napadenému usnesení Nejvyššího soudu pak stěžovatel namítá, že Nejvyšší soud jím podané dovolání "zcela formalisticky" odmítl jen proto, že dovolatel přesně neuvedl, ze kterého ustanovení občanského soudního řádu (dále jen "o. s. ř.") dovozuje přípustnost svého dovolání, ačkoliv to z jeho obsahu plyne. Nejvyšší soud tak prý zasáhl do jeho ústavně zaručených práv, neboť se podrobně nezabýval otázkou, zda napadený rozsudek městského soudu nespočívá na nesprávném právním posouzení věci.

II. Vyjádření účastníků řízení

4. K výzvě Ústavního soudu se k ústavní stížnosti vyjádřil pouze Nejvyšší soud a Městský soud v Praze. Oba tyto soudy však ve svých vyjádřeních toliko uvedly, že ústavní stížnost považují za nedůvodnou a odkázaly na odůvodnění rozhodnutí, které v této věci vydaly. Za této situace je Ústavní soud z důvodu hospodárnosti řízení již nezasílal k případné replice stěžovateli, neboť tato vyjádření nepřesahovala odůvodnění napadených rozhodnutí, s nimiž byl stěžovatel dostatečně seznámen.

III. Podstatný obsah spisového materiálu

5. Z vyžádaných spisů Obvodního soudu pro Prahu 2 sp. zn. 26 C 116/2011 a Okresního soudu v Prachaticích sp. zn. 2 Nc 2646/2007 a z elektronického spisového materiálu soudního exekutora Exekutorského úřadu Písek JUDr. S. Pazderky, vedeného pod sp. zn. 117 EX 1167/11, Ústavní soud zjistil následující skutečnosti.

6. Stěžovatel se žalobou podanou k Obvodnímu soudu pro Prahu 2 podle zákona č. 82/1998 Sb. domáhal po vedlejším účastníkovi řízení České republiky - Ministerstvu spravedlnosti náhrady škody ve výši 1 933 333 Kč s příslušenstvím, která mu dle jeho tvrzení byla způsobena "nesprávným úředním postupem", když byla proti němu nařízena exekuce, ačkoliv podal návrh na odložení exekuce a ústavní stížnost směřující proti exekučním titulům, přičemž však příslušný soud (Okresní soud v Prachaticích) o tomto návrhu nijak nerozhodl. Proto byla provedena exekuce na majetek stěžovatele, a to prodejem předmětné nemovitosti v dražbě za nejnižší podání ve výši 1 066 667 Kč, ačkoliv její odhadní cena činila 1 600 000 Kč a tržní cena pak 3 000 000 Kč. Žalobou požadovaná částka tak představuje rozdíl mezi částkou, za niž byla předmětná nemovitost v dražbě prodána a která byla stěžovateli po zastavení exekuce vyplacena, a tržní hodnotou nemovitosti.

7. Obvodní soud pro Prahu 2 rozsudkem ze dne 16. 5. 2013 č. j. 26 C 116/2011-78 o této žalobě stěžovatele rozhodl tak, že vedlejšímu účastníkovi řízení uložil povinnost uhradit stěžovateli v hotovosti částku 1 248 333 Kč s úrokem z prodlení ve výši 7,75 % od 7. 3. 2011 do zaplacení; ve zbývající části žalobu zamítl (výrok I). Dále pak rozhodl o povinnosti vedlejšího účastníka řízení zaplatit stěžovateli na nákladech řízení částku 49 815 Kč. Obvodní soud dospěl k závěru, že v exekučním řízení, vedeném proti stěžovateli jako povinnému u Okresního soudu v Prachaticích pod sp. zn. 2 Nc 2646/2007, došlo k nesprávnému úřednímu postupu (ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb.) ze strany okresního soudu a soudního exekutora tím, že nebylo ve stanovené lhůtě podle ustanovení § 54 odst. 2 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, rozhodnuto o návrhu stěžovatele na odklad exekuce a následně došlo k prodeji předmětné nemovitosti v dražbě. Obvodní soud proto konstatoval, že k provedení exekuce prodejem předmětné nemovitosti ve vlastnictví stěžovatele nemělo dojít, neboť "(stěžovatel) nebyl povinným v exekuci, (vedlejší účastník řízení) proto odpovídá za škodu způsobenou svým nesprávným úředním postupem". Výši škody pak obvodní soud určil rozdílem mezi cenou obvyklou předmětné nemovitosti k roku 2008 ve výši 2 315 000 Kč, stanovenou znaleckým posudkem ze dne 2. 5. 2013, vypracovaným Ing. Z. Staňkem, a cenou dosaženou při dražbě, tj. 1 066 667 Kč.

8. Obvodní soud takto rozhodoval za situace, kdy proti stěžovateli jako povinnému byla nařízena exekuce k vymožení částky 720 000 Kč s příslušenstvím na základě exekučního titulu, kterým byl směnečný platební rozkaz Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 8. 2005 č. j. Sm 126/2005-16 ve spojení s rozsudkem téhož soudu ze dne 24. 5. 2006 č. j. 13 Cm 911/2005-64 a s rozsudkem Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 9. 2007 č. j. 12 Cmo 151/2007-127. Dne 19. 8. 2008 podal stěžovatel u Okresního soudu v Prachaticích návrh na odklad exekuce s odůvodněním, že byla dne 1. 9. 2008 podána ústavní stížnost k Ústavnímu soudu, směřující proti citovaným rozsudkům Krajského soudu v Českých Budějovicích a Vrchního soudu v Praze. Dne 18. 7. 2008 vydal soudní exekutor JUDr. S. Pazderka dražební vyhlášku, podle níž byla na den 17. 9. 2008 nařízena dražba předmětné nemovitosti, jejíž "výsledná cena" byla stanovena na 1 600 000 Kč, která se shoduje s

odhadem její "ceny obvyklé", stanoveným znaleckým posudkem ze dne 26. 5. 2008, vypracovaným (k žádosti soudního exekutora) M. Pípalovou. Výše "nejnižšího podání" pak byla stanovena na 1 066 667 Kč. Usnesením soudního exekutora ze dne 17. 9. 2008 č. j. 117 EX 1171/07-103 bylo rozhodnuto o příklepu ve prospěch Mgr. P. Jezla, JUDr. I. Nitranského a Ing. F. Kotta, kteří dne 4. 12. 2008 zaplatili "nejvyšší podání", tj. částku 1 066 667 Kč, a ke dni 17. 9. 2008 se stali spoluvlastníky předmětné vydražené nemovitosti. Vzhledem ke skutečnosti, že citovaným nálezem Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3300/07 byly zrušeny výše uvedené rozsudky Krajského soudu v Českých Budějovicích a Vrchního soudu v Praze, došlo následně na základě usnesení Okresního soudu v Prachaticích ze dne 24. 8. 2009 č. j. 2 Nc 2646/2007-52 (potvrzeného usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 14. 3. 2011 č. j. 6 Co 3075/2009-103) k zastavení exekuce podle ustanovení § 268 odst. 1 písm. b) o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 52 odst. 1 exekučního řádu, a stěžovateli byl následně celý výtěžek z dražby vyplacen.

9. Proti uvedenému rozsudku obvodního soudu podalo Ministerstvo spravedlnosti odvolání, v němž mimo jiné zpochybňovalo výše předestřené právní závěry, neboť přý obvodní soud nesprávně a nad rámec žalobních tvrzení vymezil odpovědnostní titul ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb., když "nezákonně nařízenou exekuci lze hodnotit pouze v režimu nezákonného rozhodnutí, ale (stěžovatel) svůj nárok odvíjel od nesprávného úředního postupu spočívajícího v nerozhodnutí o jeho návrhu na odklad exekuce a pouze tento nárok u ní uplatnil".

10. Městský soud v Praze v ústavní stížnosti napadeném rozsudku dospěl k závěru, že odvolání je důvodné, a proto rozhodl tak, že se napadený rozsudek obvodního soudu "ve vyhovujícím výroku o věci samé mění tak, že žaloba ohledně zaplacení částky 1 248 333 Kč s úrokem z prodlení z této částky ve výši 7,75 % od 7. března 2011 do zaplacení se zamítá" (výrok II). Současně městský soud nepřiznal stěžovateli osvobození od soudních poplatků (výrok I) a dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výrok III). Městský soud se v odůvodnění neztotožnil s odvolací námitkou ohledně nesprávného vymezení odpovědnostního titulu ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb. a konstatoval, že "právní posouzení (stěžovatelem) vyličeného skutku je věcí soudu, který se může odchýlit od právního posouzení uvažovaného (stěžovatelem). (...) Nárok (stěžovatele) tak je třeba posuzovat nejen z pohledu možného nesprávného úředního postupu spočívajícího v nerozhodnutí o odkladu exekuce, ale i z pohledu nezákonného rozhodnutí, tj. nezákonného exekučního titulu, který byl posléze zrušen, nebo nezákonného usnesení o nařízení exekuce, když za zrušení takového rozhodnutí lze považovat následné rozhodnutí o zastavení exekuce z důvodu neexistence exekučního titulu" (str. 2-3 rozsudku). Proto městský soud přistoupil k posouzení, zda v daném případě byly splněny předpoklady pro odpovědnost státu za škodu, která je jak u odpovědnosti státu odvozené od nesprávného úředního postupu (nerozhodnutí o odkladu exekuce), tak případně od nezákonného rozhodnutí (zrušený exekuční titul či nařízení exekuce posléze zastavené) shodně daná za současného splnění tří předpokladů: 1. nezákonné rozhodnutí či nesprávný úřední postup, 2. vznik škody a 3. příčinná souvislost mezi nezákonným rozhodnutím či nesprávným úředním postupem a vznikem škody.

11. V rámci tohoto posouzení a na základě doplněného dokazování pak městský soud dospěl k závěru, že v daném případě "nebyla dána odpovědnost (vedlejšího účastníka řízení) za škodu, neboť taková škoda (stěžovateli) nevznikla". Městský soud vycházel z výkladu pojmu "cena obvyklá", obsaženého v ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, která dle jeho názoru může být stanovena "buďto odhadem, nebo může být zjištěna přímo na základě skutečně dosažené ceny při realizovaném prodeji", přičemž "nejpřesněji lze obvyklou cenu určité věci stanovit v takové výši, která byla skutečně dosažena při realizaci prodeje věci v konkrétní době za běžné situace na trhu, tj. s vyloučením mimořádných okolností prodeje. V takové situaci nemá význam odhadovat obvyklou cenu znaleckým posudkem, tj. na základě porovnání dosažených cen u obdobných věcí, neboť je k dispozici přímo cena dosažená při prodeji konkrétní věci". Ve vztahu k prodeji věci v dražbě, jako tomu bylo v nyní projednávaném případě stěžovatele, pak městský soud konstatoval, že "za obvyklou cenu je třeba považovat cenu skutečně dosaženou dražbou, nikoliv cenu stanovenou odhadem v průběhu exekuce před vlastní dražbou, popř. po provedení dražby, neboť odhad je ze své povahy právě jen odhadem ceny, avšak vlastní realizací prodeje je určena skutečná cena odpovídající nabídce a poptávce na trhu, tedy cena obvyklá". Městský soud proto uzavřel, že vzhledem ke skutečnosti, že v řízení nevyšlo najevo, že by při dražbě předmětné nemovitosti "existovaly nějaké mimořádné okolnosti, které by měly zásadní vliv na cenu dosaženou dražbou", přičemž se jednalo o dražbu veřejnou, nařízenou v rámci prováděné exekuce, u níž se "předpokládá, že cílem je dosažení maximální možné ceny", pak je třeba cenu dosaženou v dražbě, tj. 1 066 667 Kč "považovat za cenu obvyklou, která odpovídala v té konkrétní době nabídce i poptávce na trhu nemovitostí (...), neboť právě za tuto cenu bylo lze uvedenou nemovitost na běžném trhu nemovitostí v uvedené době prodat, resp. koupit". Jak městský soud dále zdůraznil, proto také nepovažoval "za potřebné provádět v této věci další znalecký posudek za účelem odhadu obvyklé ceny, neboť dospěl k závěru, že obvyklou cenu v tomto případě vyjadřuje cena dosažená při dražbě". S ohledem na výše uvedené tak městský soud neshledal stěžovatelem uplatněný nárok na náhradu škody za důvodný, protože "v rámci exekuce byl (stěžovateli) celý výtěžek z dosažené dražby vyplacen", a stěžovatel tedy "již náhradu škody, vzniklé mu ztrátou nemovitosti, obdržel".

12. Proti tomuto rozsudku městského soudu podal stěžovatel dovolání, v němž především zpochybňoval jeho právní závěry, založené na nesprávném výkladu pojmu "cena obvyklá", a tedy na právním posouzení otázky existence škody a její konkrétní výše, jejíž náhrady se stěžovatel svou žalobou domáhal.

13. Nejvyšší soud nicméně toto dovolání ústavní stížností napadeným usnesením podle ustanovení § 243c odst. 1 o. s. ř. (ve znění zákona č. 404/2012 Sb.) odmítl, neboť nemělo náležitosti vyžadované ustanovením § 241a odst. 2 o. s. ř., konkrétně uvedení, v čem stěžovatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání. Dle Nejvyššího soudu stěžovatel "v dovolání toliko uvedl, že dovoláním napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci, když jde konkrétně o nesprávné posouzení obvyklé ceny podle ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., a dále vedl obsáhlou polemiku s odvolacím soudem (...). Ve svém dovolání především vůbec neuvádí, že by se odvolací soud při řešení otázky hmotného nebo procesního práva odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo že by tato otázka v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena, ani že je odvolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má být odvolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak" (str. 2 usnesení).

IV. Vlastní hodnocení Ústavního soudu

14. Ústavní soud ustáleně judikuje, že jeho úkolem je v řízení o ústavní stížnosti ochrana ústavnosti, a nikoliv zákonnosti [čl. 83, čl. 87 odst. 1 písm. d) Ústavy České republiky]. Jeho pravomoc je tak založena výlučně k přezkumu rozhodnutí z hlediska dodržení toho, zda v řízení nebyly dotčeny ústavně chráněné práva a svobody jeho účastníka, zda řízení bylo vedeno v souladu s ústavními principy a zda je lze jako celek pokládat za spravedlivé. Jak Ústavní soud opakovaně vymezil, základní práva a svobody působí jako regulativní ideje, na něž obsahově navazují komplexy norem podústavního práva; současně tyto ideje determinují výklad právních norem. Porušení některé z těchto norem, a to v důsledku svévole, anebo v důsledku interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti, pak zakládá porušení základního práva a svobody [srov. např. nálezn. sp. zn. III. ÚS 269/99 ze dne 2. 3. 2000 (N 33/17 SbNU 235); nálezn. sp. zn. I. ÚS 1052/10 ze dne 29. 9. 2010 (N 206/58 SbNU 857), všechna rozhodnutí Ústavního soudu jsou rovněž dostupná na <http://nalus.usoud.cz>].

15. Pojem svévole pak Ústavní soud setrvale interpretuje ve smyslu extrémního nesouladu právních závěrů s provedenými skutkovými a právními zjištěními, dále ve smyslu nerespektování kogentní normy, příp. interpretace, jež je v extrémním rozporu s principy spravedlnosti (např. tzv. přepjatý formalismus), jakož i interpretace a aplikace zákonných pojmů v jiném než zákonem stanoveném a právním myšlením konsensuálně akceptovaném významu, a konečně ve smyslu rozhodování bez bližších kritérií či alespoň zásad odvozených z právní normy [viz např. nálezn. sp. zn. III. ÚS 351/04 ze dne 24. 11. 2004 (N 178/35 SbNU 375) či nálezn. sp. zn. II. ÚS 2121/14 ze dne 30. 9. 2014 (N 182/74 SbNU 591)].

16. Prizmatem těchto ústavněprávních východisek a principů Ústavní soud přezkoumal právní závěry městského soudu obsažené v rozsudku napadeném nyní projednávanou ústavní stížností a na základě jejich konfrontace s námitkami stěžovatele a obsahem vyžádaného spisového materiálu dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

17. Její podstatu tvoří nesouhlasná polemika stěžovatele se způsobem, jakým městský soud posoudil důvodnost jím uplatňovaného nároku na náhradu škody podle zákona č. 82/1998 Sb., když na základě výkladu pojmu "cena obvyklá" (ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a vlastního způsobu jejího určení dospěl k závěru, že nebyla dána odpovědnost vedlejšího účastníka řízení za škodu z důvodu neexistence škody, neboť stěžovatel již náhradu škody, vzniklé mu prodejem jím vlastněné předmětné nemovitosti v dražbě v rámci exekučního řízení za cenu, kterou je třeba považovat za cenu obvyklou, obdržel vyplacením celého výtěžku z dražby v důsledku zastavení exekuce.

18. Zákon o oceňování majetku "cenu obvyklou" definuje v ustanovení § 2 odst. 1, dle něhož se jí "rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění", přičemž "vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním". Pro její určení pak zákon vymezuje obecné požadavky i konkrétní "způsoby oceňování majetku a služeb", použitelné pro jednotlivé případy oceňování, kupříkladu u nemovitých věcí (staveb či pozemků), majetkových práv, cenných papírů a další. Jejich bližší konkretizace je pak ponechána na úpravě "prováděcí" vyhlášce, kterou je v současnosti vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., která s účinností od 1. 1. 2014 nahradila vyhlášku č. 450/2012 Sb.

19. Uvedené platí konkrétně i ve vztahu k oceňování staveb (definovaných v ustanovení § 3 zákona o oceňování majetku), pro které zákon o oceňování majetku v ustanovení § 4 odst. 1 vymezuje několik způsobů jejich oceňování a určení jejich **ceny obvyklé**, a to "nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací". Tyto jsou pak podrobněji popsány v citované oceňovací vyhlášce, která je koneckonců za tímto účelem zpravidla každoročně novelizována, a to z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb. V "Komentáři k určování **obvyklé ceny** (ocenění majetku a služeb)", vydaném Ministerstvem financí v roce 2014 (dostupný na <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku>), je blíže rozveden stanovený postup při určení **ceny obvyklé u nemovitostí** (staveb i pozemků) pro účely oceňování majetku (ve smyslu ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku). Za "výhradní" způsob jejího určení je považováno porovnání "jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek (prodeje již proběhly)." Jak stanovuje i citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, do tohoto statistického vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů nicméně nesmějí vstupovat ceny, do kterých jsou promítnuty "mimořádné okolnosti trhu" (např. stav tísňe kupujícího či prodávajícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), "osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího" (zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) či "vliv zvláštní obliby, kterou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim". Zjednodušeně řečeno, **cena obvyklá** se tímto způsobem určuje tak, že z množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, do níž musí být zahrnuty všechny důležité údaje pro porovnání (např. celková cena prodeje, výměra pozemku a cena za m², velikost zastavěné plochy, poloha nemovitosti, její stav atp.), jsou posléze (za pomoci tzv. Gaussovy křivky) vybrány nemovitosti srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, jejichž vzájemné porovnání (s vyloučením oněch mimořádných okolností) je určující pro stanovení **ceny obvyklé** oceňované nemovitosti.

20. Právě porovnání oceňované nemovitosti s ostatními nemovitostmi, u nichž už byl realizován prodej, pak zohledňuje zmíněný zákonný požadavek na zvážení "všech okolností, které mají na cenu vliv" (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku), neboť výhradně samotná realizace prodeje srovnatelné nemovitosti na trhu může dostatečným a hodnověrným způsobem zohlednit jak specifické podmínky a aktuální dění na trhu s nemovitostmi (např. aktuální nabídka a poptávka nemovitostí; výše úrokových sazeb hypoték aj.), tak i okolnosti a faktory konkrétně ovlivňující samotnou (tržní) cenu prodávané nemovitosti (např. velikost, stáří a stav nemovitosti; charakter vlastnických vztahů k ní; lokalita, v níž se nachází, včetně kvality životního prostředí, dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti aj.).

21. Požadavek na zohlednění těchto "tržních vlivů" zákon o oceňování majetku, příp. oceňovací vyhláška stanovuje i pro další způsoby oceňování staveb, tj. výnosovým i nákladovým způsobem, jak je patrné z ustanovení § 5 odst. 2 zákona o oceňování majetku ("ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu"). Jejich nezohlednění při stanovení **ceny obvyklé** (odhadní) u nemovitosti **nákladovým způsobem** (konkrétně rodinného domu za účelem jeho prodeje v dražbě v rámci exekuce) pak Ústavní soud v nálezu sp. zn. I. ÚS 157/04 ze dne 7. 12. 2004 (N 185/35 SbNU 445) označil za "postup (výklad) neodpovídající platné právní úpravě, resp. jejímu ústavně konformnímu výkladu" a **nacházející se v rozporu s právem na spravedlivý proces**, zaručeným v čl. 36 odst. 1 Listiny, přičemž konstatoval, že pro oceňování rodinného domu "nákladovým způsobem (...) platí ustanovení § 5 citovaného zákona; to však odvolací soud nevzal v úvahu, a z odůvodnění napadeného rozhodnutí nevyplývá, že by byl odvolací soud tomuto ustanovení věnoval pozornost. Z ustanovení § 5 odst. 2 věty druhé přitom zcela jednoznačně vyplývá, že ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu. Proto závěr odvolacího soudu, že pro účely dražby a určení výsledné ceny je třeba vycházet z ceny určené stanovenými způsoby (s odvoláním na ustanovení, která odvolací soud výslovně uvedl), tzv. ceny vyhláškové (administrativní), neodpovídá platné právní úpravě, resp. jejímu ústavně konformnímu výkladu".

22. Výše popsaný způsob určování **ceny obvyklé**, tj. porovnáním cen na základě statistického vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů, ostatně v nyní projednávaném případě použili i znalci v obou výše citovaných znaleckých posudcích při ocenění předmětné nemovitosti, původně ve vlastnictví stěžovatele. Nicméně dospěli k odlišným hodnotám (1 600 000 Kč, resp. 2 315 000 Kč), a to z důvodu nesprávného určení oceňované nemovitosti (zahrnutí i garáže), resp. nezohlednění skutečných vlastnických vztahů k předmětné nemovitosti, kdy byla oceňována nemovitost jako celek, nikoliv vlastnického podílu stěžovatele k ní o velikosti 11/12, na což ostatně upozornil i městský soud v odůvodnění ústavní stížnosti napadeného rozsudku. Přesto za této situace, kdy městský soud sám konstatoval, že "jsou shora uvedené posudky pro uvedené nedostatky nepoužitelné", nepostupoval za účelem určení **ceny obvyklé** u předmětné nemovitosti, tedy zjištění skutečnosti, kterou učinil rozhodující pro posouzení otázky existence škody, jejíž náhrady se po státu stěžovatel domáhal, cestou

provedení dalšího znaleckého posudku, který by uvedené nedostatky zhojil, jelikož to "nepovažoval za potřebné", neboť "obvyklou cenu v tomto případě vyjadřuje cena dosažená při dražbě". Jak již bylo výše rekapitulováno, městský soud totiž dospěl k závěru, že v případě, kdy "je konkrétní věc v konkrétní době skutečně prodána za sjednanou cenu, přičemž se jedná o obvyklý prodej s vyloučením možných mimořádných okolností, je skutečně dosažena **cena cenou obvyklou**". Uvedené dle městského soudu platí i pro případy, kdy je prodej věci realizován formou veřejné dražby, a proto za **cenu obvyklou** "je třeba považovat cenu skutečně dosaženou dražbou, nikoliv cenu stanovenou odhadem v průběhu exekuce před vlastní dražbou, popř. po provedení dražby, neboť odhad je ze své povahy právě jen odhadem ceny, avšak vlastní realizací prodeje je určena skutečná cena odpovídající nabídce a poptávce na trhu, (...) neboť právě za tuto cenu bylo lze danou nemovitost na běžném trhu nemovitostí v uvedené době prodat, resp. koupit."

23. Ústavní soud se s tímto právním závěrem městského soudu neztotožňuje, neboť je toho názoru, že se nachází v extrémním rozporu nejen s provedenými skutkovými a právními zjištěními nyní projednávaného případu, ale obecně i s principy spravedlnosti, když se městským soudem učiněný výklad pojmu "**cena obvyklá**" (ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a jím použitý způsob jejího určení zcela míjí nejen s jeho samotným smyslem (účelem), ale nachází se i v přímém rozporu s výše uvedenými požadavky a konkrétními způsoby stanovenými zákonem o oceňování majetku pro určení **ceny obvyklé**, zejména pak s požadavkem předvídaným ve větě třetí citovaného ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, dle něhož se při určení **ceny obvyklé** "zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv", tedy i výše zmíněné "tržní vlivy".

24. Městský soud tak nicméně dle názoru Ústavního soudu neučinil, neboť vlastní způsob určení **ceny obvyklé** u předmětné nemovitosti založil na paralelním srovnání prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení s jejím prodejem na trhu s nemovitostmi, když "realizací prodeje (ve veřejné dražbě) je určena skutečná cena odpovídající nabídce a poptávce na trhu". Tento předpoklad ovšem dle Ústavního soudu zcela pomíjí realitu fungování trhu s nemovitostmi a nijak nereflktuje působení zmíněných "tržních vlivů" na samotný prodej nemovitosti a její prodejní cenu. Zatímco při prodeji nemovitosti na reálním trhu představují tyto "tržní vlivy" pro prodávajícího jeden z určujících momentů jak pro nastavení podmínek prodeje nemovitosti (včetně stanovení ceny a způsobu prodeje), tak i pro konečné rozhodnutí o jejím prodeji (z hlediska širší poptávky, výběru kupujícího a nejuvýhodnější nabídky), při prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení jsou (měly by být) tyto vlivy zohledněny pouze při stanovení odhadní (**obvyklé**) **ceny** nemovitosti. Při samotném prodeji ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení, jejímž primárním cílem je urychlené zpeněžení majetku povinného a následné uspokojení jeho věřitelů, jsou již ovšem zjevně potlačeny, což se projevuje již v úvodním stadiu nastavení podmínek pro její prodej, kde dochází k faktickému zúžení okruhu případných zájemců o nákup předmětné nemovitosti, ať již v důsledku absence komerční inzerce na reálním trhu, kdy je informovanost veřejnosti zajištěna pouze cestou vyvěšení dražební vyhlášky, tak kupříkladu stanovením povinnosti dražitelů složit jistotu. Nejmarkantněji se pak vyloučení působení zmíněných "tržních vlivů" při prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení projevuje v jeho finální fázi, a to v důsledku stanovení "**ceny nejnižšího podání**" (§ 336e odst. 1 o. s. ř.), která je vždy nesrovnatelně nižší, než je cena odhadní či dokonce **cena tržní**. Navíc za situace, kdy jeden z dražitelů učiní toto nejnižší podání a nedojde k následnému příhozu, a tedy jejímu navýšení, dochází zpravidla k "udělení příklepu", a tedy k realizaci prodeje (ve smyslu ustanovení § 336j odst. 3 o. s. ř. ve spojení s § 52 exekučního řádu), a to bez ohledu na stanovisko povinného (vlastníka nemovitosti), jak tomu ostatně bylo i v nyní projednávaném případě.

25. V této souvislosti lze poukázat i na skutečnost, že **takový prodej nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení** a takto získaná cena by stěží mohly být zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení **ceny obvyklé** u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení "mimořádných okolností trhu", mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení **ceny obvyklé** vyloučen.

V. Závěr

26. Pokud tedy městský soud v nyní projednávaném případě při hodnocení otázky existence škody, jejíž náhrady se po státu stěžovatel domáhal podle zákona č. 82/1998 Sb., vycházel ze skutečnosti, že **cenu obvyklou** předmětné nemovitosti ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku "v tomto případě vyjadřuje **cena dosažená při dražbě**", aniž by však vzal vůbec do úvahy výše uvedené okolnosti a zohlednil zákonem stanovené požadavky a konkrétní způsoby určení **ceny obvyklé**, zatížil své rozhodnutí protiústavním deficitem, v jehož důsledku došlo k porušení práva stěžovatele na spravedlivý proces zaručeného čl. 36 odst. 1 Listiny.

27. Jestliže za dané situace Nejvyšší soud napadeným usnesením následně odmítl stěžovatelovo dovolání, je třeba konstatovat, že ani Nejvyšší soud nedostál své ústavní povinnosti chránit základní práva a svobody stěžovatele (čl. 4 Ústavy České republiky), která není vyhrazena toliko Ústavnímu soudu, nýbrž i soudům obecným, a ani v této oblasti by proto Ústavní soud neměl roli Nejvyššího soudu nahrazovat.

28. Proto Ústavní soud podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. a) zákona o Ústavním soudu ústavní stížnosti vyhověl a podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) citovaného zákona napadená rozhodnutí obecných soudů zrušil. Úkolem městského soudu tak bude v odvolacím řízení daný případ posoudit znovu při vázanosti právním názorem Ústavního soudu v tom směru, že bude jeho povinností při určení ceny obvyklé předmětné nemovitosti, tedy skutečnosti, kterou učinil rozhodující pro posouzení otázky existence škody, jejíž náhrady se po státu stěžovatel podle zákona č. 82/1998 Sb. domáhal, vzít do úvahy výše uvedené okolnosti a zohlednit zákonem o oceňování majetku stanovené požadavky a konkrétní způsoby určení ceny obvyklé ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, příp. za tímto účelem přistoupit k provedení nového znaleckého posudku.

29. Ústavní soud rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci (§ 44 zákona o Ústavním soudu).