

Při stanovení „ceny obvyklé“ ve smyslu zákona o oceňování majetku musí soudy pečlivě zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv

Informační sekce ČKOM upozorňuje na nálezn II. ÚS 3588/14

Ústavní soud, Brno, TZ 55/2015

II. senát Ústavního soudu vyhověl stížnosti stěžovatele a zrušil rozsudek MS v Praze a usnesení NS, neboť jimi bylo porušeno právo stěžovatele na spravedlivý proces, zaručené čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Stěžovatel se prostřednictvím žaloby domáhal po žalované České republice – Ministerstvu spravedlnosti (vedlejší účastník) náhrady škody ve výši 1.933.333 Kč s příslušenstvím, která mu měla být způsobena nesprávným úředním postupem (dle zák. č. 82/1998 Sb.), když proti němu byla nařízena exekuce k vymožení částky 720.000 Kč, ačkoliv podal návrh na odložení exekuce a ústavní stížnost směřující proti exekučním titulům, přičemž však příslušný okresní soud o tomto návrhu nijak nerozhodl. V důsledku exekuce provedené prodejem nemovitosti v dražbě pozbyl vlastnické právo ke své nemovitosti, konkrétně ideálnímu podílu v rozsahu 11/12 domu a pozemků. Nemovitost byla prodána v dražbě za nejnižší podání ve výši 1.066.667 Kč, ačkoliv její odhadní cena činila 1.600.000 Kč a tržní cena 3.000.000 Kč. Žalobou požadovaná částka představovala rozdíl mezi částkou, za niž byla nemovitost prodána v dražbě a která byla stěžovateli po zastavení exekuce vyplacena, a tržní hodnotou nemovitosti. Obvodní soud pro Prahu 2 žalobě částečně vyhověl, konstatoval, že k provedení exekuce prodejem nemovitosti dojít nemělo, neboť stěžovatel nebyl povinným v exekuci a uložil žalované povinnost uhradit stěžovateli v hotovosti částku 1.248.333 Kč s úrokem z prodlení, ve zbytku soud žalobu zamítl. Výše škody byla určena jako rozdíl mezi cenou obvyklou nemovitosti k roku 2008 ve výši 2.315.000 Kč stanovenou znaleckým posudkem a cenou dosaženou v dražbě. Kodvolání vedlejšího účastníka MS v Praze změnil rozsudek obvodního soudu a žalobu zamítl. Na základě výkladu pojmu „cena obvyklá“ (ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku) a vlastního způsobu jejího určení dospěl soud 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 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. Dovolání stěžovatele Nejvyšší soud odmítl.

Zákon o oceňování majetku „cenu obvyklou“ definuje v ust. § 2 odst. 1, dle něhož se jí „rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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“. Konkrétní způsoby oceňování majetku a služeb jsou upraveny v „prováděcí“ vyhlášce Ministerstva financí č. 443/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č. 199/2014 Sb. Zjednodušeně řečeno, cena obvyklá se 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 mimořádných okolností) je určující pro stanovení ceny obvyklé. Právě porovnání oceňované nemovitosti s ostatními nemovitostmi, u nichž už byl realizován prodej, pak zohledňuje zákonný požadavek na zvážení „všech okolností, které mají na cenu vliv“, 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.).

Ústavní soud se tak s 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. Výklad pojmu „cena obvyklá“, který městský soud provedl a jím použitý způsob určení se zcela míjí nejen s jeho účelem, ale nachází se i v přímém rozporu s požadavky a konkrétními způsoby, stanovenými zákonem o oceňování majetku, zejména pak s požadavkem, dle něhož se při určení ceny obvyklé „zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv“, tedy i „tržní vlivy“. Městský soud však vlastní způsob určení ceny obvyklé 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 podle něj určena skutečná cena odpovídající nabídce a poptávce na trhu. Tento předpoklad dle Ústavního soudu zcela pomíjí realitu fungování trhu s nemovitostmi a nijak nereflektuje působení „tržních vlivů“ na samotný prodej nemovitosti a její prodejní cenu. Při prodeji ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení jsou tržní vlivy zjevně potlačeny, což se projevuje již při nastavení podmínek pro prodej nemovitosti, ať již v důsledku absence komerční inzerce na realitním trhu, kdy je informovanost veřejnosti zajištěna pouze cestou vyvěšení dražební vyhlášky, tak kupříkladu stanovením povinnosti dražitelů složit jistotu. Nejmarkantněji se pak vyloučení působení tržních vlivů projevuje ve finální fázi, a to v důsledku stanovení „ceny nejnižšího podání“, která je vždy nesrovnatelně nižší, než je cena odhadní či dokonce cena tržní. Navíc pokud se jako v nyní projednávaném případě stane, že jeden z dražitelů učiní toto nejnižší podání a nedojde k následnému příhozu, takže dojde i „udělení příklepu“ a realizaci prodeje a to bez ohledu na stanovisko povinného (vlastníka nemovitosti).

Na okraj lze poznamenat, že takový prodej nemovitosti a takto získaná cena by stěžejí mohly být zařazeny do množiny 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“, kam se mimo jiné dle zákona o oceňování majetku řadí také stav tísně prodávajícího a jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen.

Pokud tedy městský soud při hodnocení otázky existence škody vycházel ze skutečnosti, že cenu obvyklou předmětné nemovitosti „v tomto případě vyjadřuje cena dosažená při dražbě“, aniž by vzal vůbec do úvahy výše uvedené okolnosti a zohlednil zákonem stanovené požadavky a konkrétní způsoby určení ceny obvyklé, porušil svým postupem právo stěžovatele na spravedlivý proces a ani Nejvyšší soud v projednávané věci nedostal své ústavní povinnosti chránit základní práva a svobody

stěžovatele. Věc se tedy vrací k MS v Praze, který bude při svém dalším rozhodování vázán právním názorem Ústavního soudu.

Text nálezu II. ÚS 3588/14: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=88739&pos=2&cnt=2&typ=result>

Tisková mluvčí Ústavního soudu, 30. 06. 2015

Aplikace CenovaMapa.cz – www.cenovamapa.cz

Ing. Ivan Nožička⁵

Vážení čtenáři,

při školení k získávání dat z katastru nemovitostí konaném dne 27.2. 2018 v Praze ČKOM uzavřela smlouvu se společností OctopusPro s.r.o. na hromadnou licenci k užívání aplikace „cenovamapa.cz“ pro členy komory. Ze sjednaného rozsahu 100 licencí je 99% rozebráno zájemci, kteří se přihlásili již vloni na Konferenci v hotelu Jezerka a následně na výzvu v časopise Odhadce, nebo účastníky únorového semináře. Vzhledem k velkému zájmu o aplikaci proběhlo v Praze další školení dne 24.5.2018. V případě dostatečného zájmu jsme schopni školení k „těžbě“ dat z KN a k využití aplikace cenovamapa.cz zorganizovat i v dalších regionech.

Přestože tato aplikace za Vás ocenění neudělá (**POZOR! Report generovaný touto aplikací nemůže a nesmí být vydáván za znalecký posudek, či odborný odhad**) shodují se dosavadní uživatelé na tom, že oproti „lovení“ dat o jednotlivých prodejích pomocí dálkového přístupu KN jde při užití této aplikace o značné zefektivnění naší práce.

Pokud uvažujete o využití tohoto nástroje – neváhejte a kontaktujte paní Lenku Kaplanovou kaplanova@ckom.cz s žádostí o jméno a heslo k umožnění přístupu do cenových map. Tuto možnost ale mohou využít pouze členové ČKOM.

Jak bylo prezentováno, podařilo se nám díky hromadné licenci **cenou pro jednotlivé uživatele srazit na 121,- Kč/měsíčně** - Komora není plátce DPH (pro srovnání – jeden cenový údaj z KN je formou dálkového přístupu účtován za cenu 50,- Kč).

V posledních dnech došlo k aktualizaci dat do aplikace CenovaMapa.cz a k dispozici jsou data do 1. června 2018. Poskytované údaje o cenách pocházejí výhradně z kupních listin Katastru nemovitostí. V současnosti je cenovou mapou pokryta převážná část České republiky. Zohledněna jsou všechna katastrální území, v kterých se alespoň u jedné z obcí zobchodovaly 3 byty nebo 15 domů.

⁵ Člen prezidia ČKOM – vedoucí vzdělávací sekce ČKOM a vedoucí regionu Východní Čechy