



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem **JUDr. Ondřejem Růžičkou** ve věci žalobce: **FinArt,s.r.o.**, IČ 47537787, sídlo Riegrova 373, Rudná, zastoupený advokátem **JUDr. Pavlem Dejlem LL.M.,PhD.**, se sídlem Jungmanova 24, Praha 1, proti žalované: **Česká republika – Ministerstvo spravedlnosti**, se sídlem Vyšehradská 16, Praha 2, o **38.190.968,- Kč** s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Řízení se co do částky 12.924.172,- Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,05% p.a. z této částky od 09. 11. 2012 do zaplacení, **zastavuje**.
- II. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci částku ve výši **25.266.796,- Kč** spolu s úrokem z prodlení ve výši 7,05% od 25. 04. 2013 do zaplacení a to do 15 dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žaloba, aby žalovaná zaplatila úrok z prodlení z částky 25.266.796,- Kč ve výši 7,05% od 09. 11. 2012 do 24. 04. 2013, **se zamítá**.
- IV. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši **257.431,90Kč** k rukám právního zástupce žalobce JUDr. Pavla Dejla, LL.M., Ph.D., advokáta, a to do 15 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou doručenou zdejšímu soudu 9. 11. 2012 domáhal po žalované náhrady škody, která mu vznikla z důvodu nesprávného úředního postupu v souvislosti s řízením vedeným u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou [REDACTED] Žalobce dne 1. 3. 1998 zakoupil od společnosti Vyšehrad provozní areál – pozemky a

nemovitosti v Praze 9 -Vysočanech, [REDACTED] nemovitosti zapsané na LV číslo [REDACTED] pro katastrální území Vysočany obec Praha, a to za kupní cenu 56.400.000,- Kč. Žalobce dále nabyt nemovitosti zapsané na LV číslo [REDACTED] pro katastrální území Pec pod Sněžkou, kde se jednalo o stavbu bez čísla popisného, pozemek a stavbu na parcelním čísle [REDACTED] a pozemek parcelní číslo [REDACTED]. Žalobce zamýšlel s nabytým majetkem dále disponovat, svou investici do majetku chtěl dále zhodnotit. Žalobce zamýšlel koupený majetek sanovat, poté chtěl jeho jednotlivé složky, zejména nemovitosti, které měly ze zakoupené části podniku největší hodnotu, dále prodat a očekával tak zisk, přičemž vycházel z podnikatelského záměru a z legitimního očekávání, že bude moci disponovat se svým majetkem, který řádně zakoupil. Dne 1. 10. 1998 Městským soudem v Praze č. j. [REDACTED] byl na majetek a společnost Vyšehrad, a.s. prohlášen konkurz. Správce konkursní podstaty JUDr. Libor Balabán dne 18. 8. 2000 zahrnul do soupisu konkursní podstaty úpadce, také výše uvedený majetek, v důsledku čehož byly žalobci znemožněny jakékoliv významnější dispozice s tímto majetkem. Zahrnutý do konkursní podstaty Vyšehrad, a.s. byly uvedené nemovitosti pro údajnou neplatnost kupní smlouvy ze dne 1. 3. 1998, neboť majetek měl být žalobci prodán za nápadně nevýhodných podmínek. Konkursní soud následně usnesením ze dne 22. 1. 2001 sp. zn. [REDACTED] uložil žalobci, ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto usnesení, podat proti správci konkursní podstaty žalobu o vyloučení uvedených nemovitostí ze soupisu konkursní podstaty úpadce. Excindační žaloba byla podána dne 21. 2. 2001. Soudní řízení bylo pravomocně ukončeno dne 3. 12. 2009 a to po doručení v pořadí 4. rozhodnutí odvolacího soudu (Vrchního soudu v Praze) č. j. [REDACTED] ze dne 11. 11. 2009. Žalobě bylo vyhověno v podobě vyloučení uvedených nemovitostí ze soupisu konkursní podstaty úpadce Vyšehrad, a.s. Délka řízení čítala skoro 9 let. Délka soudního řízení byla způsobena pochybeními, jak konkurzního soudu, tak i obecných soudů projednávajících předmět excindační žaloby. Příčinou průtahů byl výhradně nesprávný postup soudu, neboť žalobce svým jednáním k průtahům řízení nijak nepřispěl. Již na počátku soudního řízení prokázal, že předmětný majetek nabyt od úpadce řádně. Žalobce se soudy vždy spolupracoval, upozorňoval na negativní důsledky, které soud způsobil oddalováním konečného rozhodnutí o excindační žalobě. Za průtahy řízení stojí chyby učiněné Městským soudem v Praze. Odvolací soud byl v důsledku těchto skutečností nucen bez vyřízení odvolání vrátit spis soudu 1. stupně k vydání opravného usnesení. Stejně tak zde došlo k průtahům ze strany odvolacího soudu, který vícekrát změnil právní hodnocení případu, čímž významně přispěl k této neúměrné délce řízení. Odvolací soud, na rozdíl od soudu 1. stupně, z počátku jasné důvody, pro neplatnost žalovaného účelového odstoupení bezpředmětné smlouvy odmítal, nakonec na základě žalobcem odcitovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR, byl nucen korigovat předchozí postoje a potvrdit, že žalovaný v posuzovaném případě neměl právo odstoupit od předmětné kupní smlouvy. Již v průběhu první etapy projednávání věci v letech 2001 – 2004 mohla být věc pravomocně rozhodnutá. Délka předmětného soudního řízení mnohonásobně přesáhla průměrnou délku soudních řízení vedených u Městského soudu v Praze, jak vyplývá ze statistik samotného žalovaného. Žalobce odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 545/2007 a Ústavního soudu I. ÚS 600/03. V řízení došlo k nesprávnému úřednímu postupu spočívající v nepřiměřené délce řízení ve smyslu stanovení § 13 odst. 1 zák. 82/98 sb. Žalovaný ani ve svém stanovisku 929/2010 – ODSK – ODSK/9 skutečnost, že došlo k nesprávnému úřednímu postupu nijak nespороval a přiznal žalobci nárok na přiměřené zadostiučinění. V souvislosti se shora uvedeným řízením postupem soudů žalobci vznikla škoda. Hodnota nemovitostí představovala 90 % majetku žalobce, přičemž žalobce tak nemohl konečným způsobem vyřešit úvěrové zatížení zamýšleným prodejem nemovitostí. Prodeji bránilo dlouhotrvající soudní řízení o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce, přestože v řízení bylo prokázáno, že předmětný majetek nabyt žalobce od úpadce řádně. Nejpozději okamžikem vydání rozhodnutí odvolacího soudu, které nabylo právní moci dne 25. 1. 2005, mělo definitivně dojít k vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce a žalobce měl zpět získat svá dispoziční práva k nemovitostem. Okamžik možného ukončení

řízení v přiměřené lhůtě žalobce vztahuje zhruba k 4. roku trvajícího soudního řízení. Nejpozději v tento okamžik byly v soudním řízení objasněny relevantní otázky, které soudy potřebovaly pro vyloučení nemovitosti z konkursní podstaty úpadce. Co se týká samotné škody, pokud by se soudy nedopustily nesprávného úředního postupu a excindační žalobu projednaly ve lhůtě přiměřené, a to nejpozději v lednu 2005, potom by žalobce mohl realizovat prodej nemovitostí, neboť to byl jediný způsob, jak mohl bez prodlení uhradit pohledávky vůči svým věřitelům v takové výši, aby jeho závazky vůči těmto věřitelům byly konečným způsobem vyřešeny. V důsledku nesprávného úředního postupu k tomuto došlo až o 5 let později, kdy mohl žalobce konečně realizovat prodej nemovitostí. Žalobce požadoval škodu v podobě zaplacených úroků věřitelům z pohledávek, na jejichž uspokojení byl určen výtěžek z prodeje nemovitostí. Žalobce nutně potřeboval prodat majetek, který představovaly zejména nemovitosti, aby mohl uhradit závazky plynoucí z úvěrového financování v takové výši, aby závazky vůči věřitelům byly konečným způsobem vyřešeny a tím se zastavilo další zvyšování závazků v podobě jejich úročení. V roce 2003 se s oprávněnými z výše popsaných závazků staly společnosti Frenn Trading B.V. a Charlton, a.s., které pohledávky vůči žalobci nabyly postoupením. Žalobci se podařilo dojednat teprve v roce 2007, aby se závazky přestaly úročit, však za uvedenou dobu došlo k navýšení předmětu závazků o narostlé úroky v řádech desítek milionů korun. Žalobce byl nucen postupně věřitelům za období od 1. 2. 2005 do 30. 6. 2007, resp. 31. 12. 2007, zaplatit úroky ze závazků. Úroky by vůbec nevznikly, pokud by nedošlo k nesprávnému úřednímu postupu a žalobce by mohl nejpozději v lednu roku 2005 nemovitosti prodat a věřitelům v potřebném rozsahu uhradit z výtěžků tohoto prodeje závazky, jak to učinil poté, co konečně skončilo předmětné soudní řízení a nemovitosti byly pravomocně vyloučeny z konkursní podstaty úpadce. Další škoda žalobci vznikla tím, že žalobce nemohl prodat nemovitosti v roce 2004-5 a vznikla mu škoda v podobě ztráty možnosti odečíst od základu daně z příjmu právnických osob daňovou ztrátu za období let 1999 – 2004, kterou by žalobce jinak mohl uplatnit, pokud by mu bylo umožněno prodat nemovitosti v roce 2005. Tím, že žalobce mohl prodat nemovitosti až po té, co konečně soudy vyloučily nemovitosti z konkursní podstaty, v roce 2010 a 2011 tuto ztrátu již uplatnit nemohl a daňová povinnost byla v konečném důsledku vyšší o částku 3.934.330,- Kč. K tomuto žalobce předložil znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem Prague Accounting services, s.r.o. Další škoda žalobci vznikla v rozdílu mezi tržní cenou nemovitosti I. (Pec pod Sněžkou) ke dni 31. 1. 2005 a cenou, kterou žalobce dosáhl prodejem nemovitosti I. po jejím vyloučení z konkursní podstaty úpadce. V důsledku nesprávného úředního postupu výrazným způsobem klesla tržní hodnota nemovitosti I., a tudíž žalobce dosáhl výrazně nižší prodejní ceny. Zatímco tržní cena nemovitostí I. určená na základě znaleckého posudku [REDAKCE] ze dne 16. 7. 2012 vypracovaného znalcem Ing. Milošem Holmanem, činila ke dni 31. 1. 2005 částku 5.100.000,- Kč, tržní cena nemovitosti v dubnu 2010, kdy se žalobci podařilo najít kupce na tyto nemovitosti, činila částku 948.800,- Kč. Rozdíl tak činí 4.151.200,- Kč. Pokud by zaplatil i daň z převodu nemovitosti ve výši 97.880,- Kč, potom je výše škody 4.053.320,- Kč. Co se týká nemovitosti II tj. z areálu Praha 9 Vysočany, potom by cena dle znaleckého posudku [REDAKCE] ze dne 30. 8. 2012 v lednu roku 2005, činila částku 112.502.000,- Kč. Vydraženy byly o 5 let později částku 81.600.000,- Kč, rozdíl tak činí 30.900.000,- Kč. V mezidobí let 2005 – 2011 činily provozní výnosy žalobce z nemovitostí II. částku celkem 79.409.868,- Kč a proti tomu žalobce vynaložil za stejné období provozní výdaje související se správou a provozem a údržbou nemovitostí celkem 65.789.013,- Kč. Čistý provozní příjem tak činil 13.620.854,- Kč, což je doloženo znaleckým posudkem [REDAKCE]. Žalobci tak vznikla škoda v podobě rozdílu mezi tržní cenou nemovitosti II. v roce 2005 a cenou, kterou bylo dosaženo prodejem nemovitostí v roce 2010 a toto bylo poníženo o čistý provozní příjem z nemovitostí ve výši 13.620.863,- Kč, škoda je ve výši 17.279.146,- Kč.

Žalovaná učinila nesporným uplatnění nároku dne 24. 10. 2012 ve výši 38.190.968,-

Kč. K projednání žádosti žalobce došlo dne 26. 11. 2012. Žalovaná konstatovala, že pro vznik odpovědnosti státu nejsou splněny zákonné podmínky. Ani jeden z dílčích žalobou uplatněných nároků žalovaná neuznává, neshledává příčinnou souvislost mezi jednotlivými nároky a nesprávným úředním postupem spočívající v nepřiměřené délce řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE]. Co se týká nároku 12.924.172,- Kč nelze postavit najisto, že by v případě dřívějšího prodeje sporných nemovitostí byly peněžní prostředky využity právě na úhradu uvedených pohledávek. K požadavku na zaplacení částky 3.934.330,- Kč škoda v podobě vyšší daňové povinnosti uvádí, že i zde je příčinná souvislost přerušena úkonem žalobce a to uplatněním daňové ztráty, ke kterému dojít mohlo, ale také nemuselo. Co se týká škody spočívající v rozdílech mezi tržní cenou nemovitostí a cenou kterou žalobce dosáhl jejich prodejem, žalovaná uvedla, že nelze postavit najisto, za jakou cenu by předmětné nemovitosti byly prodány, zda za cenu tržní, cenu vyšší nebo cenu nižší, zda by vůbec došlo k jejich prodeji. Žalobce nemovitosti koupil od společnosti Vyšehrad v březnu 1998. Tyto nemovitosti byly správcem konkurzní podstaty do konkurzní podstaty zahrnutý úkonem dne 18. 08. 2000. Pokud žalobce tvrdí, že zakoupené nemovitosti měl v úmyslu dál sanovat a jednotlivé části prodat za účelem zisku, je nutné upozornit, že kupní cena byla uhrazena započtením pohledávek, jak vyplývá z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 11. 11. 2009, čj. [REDAKCE] který nabyt právní mocí dne 03. 12. 2009 a je sporné, zda žalobce po březnu 1998 disponoval dostatečnými finančními prostředky, aby mohl předmětné nemovitosti sanovat, pokud nedisponoval volnými prostředky ke koupi nemovitostí. Žalobce nepředložil žádné důkazy k prokázání tvrzení o zamýšlené sanaci zakoupených nemovitostí. Pokud tvrdí, že potřeboval prodat svůj majetek, aby mohl uhradit závazky plynoucí z úvěrového financování, žalovaná se ptá, z jakých zdrojů chtěl provádět žalobce sanaci předmětných nemovitostí a proč nepřistoupil k prodeji nemovitostí již v roce 1998 nebo 1999, aby mohl plnit své závazky. Žalobce tak nepostupoval. Žalobce uvedeným postupem měl předcházet škodě a porušil tak obecnou povinnost předcházet vzniku škodám podle § 415 Občanského zákoníku. Co se týká odečtu provozních výnosů žalobce z nemovitostí v Praze – Vysočany, které činily 79.409.868,- Kč po odečtení výdajů souvisejících se správou a provozem a údržbou, činil čistý provozní příjem částku 13.620.854,- Kč, zde je nutné postavit najisto, na základě jaké nájemní smlouvy došlo k pronajímání nemovitostí, kdy byla tato smlouva uzavřena, proč žalobce nevyužil výnos z pronájmu nemovitostí na úhradu svých dluhů, včetně úhrady úroků ze závazků zmiňovaných v žalobě. Pokud by k prodeji nemovitostí došlo v roce 2005 či dříve, žalobce by zisku z jejich pronájmu nedosáhl. Navíc pronajímání nemovitostí je v rozporu s prodejem nemovitostí. Žalobce prodal nemovitosti v dobrovolné dražbě. Pokud se tyto nemovitosti nacházely v atraktivní lokalitě a byly potřebné k vybudování přístupové cesty k objektu nacházejícímu se v sousedství je otázkou, zda žalobce nepostupoval s péčí řádného hospodáře a předcházel vzniku škod dle § 415 oz, když nemovitosti prodal v dobrovolné dražbě. Žalobce by měl vysvětlit, proč přistoupil k prodeji právě touto formou a až dva roky po ukončení incidenčního sporu. S tímto souvisí i náhrada škody týkající se nemovitosti v Peci pod Sněžkou, kdy žalovaná poukazuje na výpověď svědka D [REDAKCE] který uvedl, že důvodem poklesu ceny byl stav rozestavěné stavby nacházející se na uvedeném pozemku. Je přitom zřejmé, že právě během času dochází k devastaci rozestavěných staveb. Pokud by žalobce prokázal, že v roce 2004 a 2005 měl zájemce o koupi předmětných nemovitostí, se žádným z nich nebyla uzavřena žádná smlouva o smlouvě budoucí, nebyla pevně stanovena případná kupní cena. Jelikož všichni zájemci věděli o snaze žalobce urychleně nemovitosti prodat, je možné, že by se snažili kupní cenu snížit. Co se týká samotného odpovědnostního titulu, pokud žalobce vzal za rozhodný okamžik skutečnost, že řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] mohlo být skončeno k rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 20. 12. 2004, neboť byly objasněny všechny relevantní otázky, z odůvodnění předmětného rozhodnutí vyplývá, že v projednávané věci bylo ještě nezbytné doplnit dokazování, neboť skutková zjištění soudu I. stupně zůstala neúplná. Nemůže tak být ani

rozhodným okamžikem leden 2005, neboť nebyly vyjasněny všechny relevantní otázky. Předmětné řízení skončilo až 03. 12. 2009, žalovaná shledala průtahy ve smyslu nečinnosti soudu v celkové délce 1 rok a to od srpna 2001 do července 2002, řízení tak mohlo skončit až v roce 2008. Po roce 2005 došlo ke změně upřesnění žaloby, bylo prováděno další dokazování. Žalovaná upozorňuje, že opakované rušení rozhodnutí soudu I. stupně soudem odvolacím je nesprávný úřední postup toliko v případě, že soud I. stupně nerespektuje závazný právní názor soudu nadřízeného a toto je v rozhodnutí nařízeného soudu konstatováno. Žalovaná si je vědoma skutečnosti, že žalobci mimosoudně vyplatila přiměřené zadostiučinění za nemajetkovou újmu vzniklou v důsledku nepřiměřené délky řízení, nicméně otázka existence nesprávného úředního postupu, je otázkou právní, kterou nelze učinit nespornou. Tuto otázku hodnotí soud bez ohledu na stanoviska účastníků. Původní stanovisko žalované tak nyní v projednávané věci není závazné.

V průběhu řízení vzal žalobce žalobu zpět co do částky 12.924.172,- Kč s příslušenstvím, která představuje škodu v podobě zaplacených úroků věřitelům z pohledávek na jejich uspokojení, byl určený výtěžek z prodeje nemovitostí. Soud tak řízení v tomto rozsahu zastavil.

Soud se nejprve zabýval skutečností, zdali v řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] došlo k nesprávnému úřednímu postupu spočívajícím v nepřiměřené délce řízení.

Soud má za prokázány průběh uvedeného řízení ze spisu Městského soudu v Praze [REDAKCE] a to tak, že byla podána žaloba dne 21. 02. 2001, jejímž předmětem bylo vyloučení nemovitostí LV č. [REDAKCE] pro katastrální území Pec pod Sněžkou, stavba bez čp. na parcele č. [REDAKCE] pozemek a stavba parc. č. [REDAKCE] číslo popisné [REDAKCE] parcela č. [REDAKCE] a [REDAKCE] a dále nemovitosti na LV č. [REDAKCE] pro katastrální území Vysočany, pozemek a stavba parc. č. [REDAKCE] a dále pozemek parc. č. [REDAKCE]. Tyto byly zahrnuty správcem konkurzní podstaty do konkurzní podstaty úpadce Vyšehrad a.s., když usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 01.10.1998 čj. [REDAKCE] byl na majetek společnosti Vyšehrad a.s., prohlášen konkurz. V konkurzním řízení JUDr. Libor Balabán, jako správce konkurzní podstaty úkonem do soupisu konkurzní podstaty, zahrnul uvedené nemovitosti žalobce v podobě části podniku označené jako „Závod ČSAD Vysočany“. Konkurzní soud usnesením ze dne 22. 01. 2001 sp.zn. [REDAKCE] uložil žalobci, aby ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto usnesení podal proti správci konkurzní podstaty žalobu o vyloučení nemovitostí ze soupisu konkurzní podstaty. Řízení bylo zahájeno dne 21. 02. 2001. Dále bylo vydáno usnesení, kterým bylo žalované dne 10. 07. 2001 uloženo, aby se vyjádřila k žalobě. Následovalo vyjádření ze strany žalované doručené soudu dne 06. 08. 2001. První jednání ve věci proběhlo dne 10. 07. 2002. Jednání bylo odročeno a další proběhlo dne 11. 09. 2002. Dne 18. 09. 2002 správce konkurzní podstaty zasílá soudu žádost o urychlené nařízení jednání. Další jednání tak proběhlo dne 18. 10. 2002, 20. 11. 2002, 06. 12. 2002 a dne 11. 12. 2002 byl vyhlášen rozsudek. Ten byl doručen účastníkům dne 20. 01. 2003. Dne 29. 01. 2003 proti němu bylo podáno odvolání. Spis byl předložen odvolacímu soudu dne 11. 02. 2003. Jednání odvolacího soudu bylo nařízeno na den 06. 05. 2003, toto se však nekonalo a spis byl vrácen bez věcného vyřízení, neboť rozhodnutí soudu I. stupně obsahovalo chyby. Následovalo vydání opravného usnesení dne 09. 06. 2003. Dne 31. 10. 2003 byl oznámen vstup společnosti Hotel Real do odvolacího řízení jako vedlejšího účastníka na straně žalobkyně. Dne 10. 12. 2003 bylo soudu doručeno sdělení o vystoupení uvedené společnosti jako vedlejšího účastníka. Dne 17. 02. 2004 bylo soudu doručeno doplnění odvolání. Usnesením Vrchního soudu v Praze dne 02. 03. 2004 byl rozsudek soudu I. stupně zrušen, věc byla vrácena soudu k dalšímu řízení. Následovala vyjádření ze strany účastníků. Dne 28. 05. 2004 proběhlo jednání, následovalo jednání dne 15. 07. 2004 a dne 23. 07. 2004 byl vyhlášen

rozsudek, kterým bylo žalovanému uloženo uvedené nemovitosti z konkurzní podstaty vyloučit. Rozsudek byl doručen účastníků dne 08. 09. 2004 a proti němu bylo podáno odvolání, které nebylo doplněno. Usnesením ze dne 30. 09. 2004 byl žalovaný vyzván k upřesnění a doplnění podání. Dne 04. 11. 2004 byl spis předložen Vrchnímu soudu v Praze a dne 23. 07. 2004 rozsudek soudu I. stupně zrušen a věc byla vrácena k dalšímu řízení. Dne 05. 10. 2005 bylo vyhlášeno usnesení o ustanovení znalce, dne 19. 10. 2005 ze strany žalovaného došlo k námitkám proti osobě znalce, byl podán návrh na ustanovení znalce z oboru účetnictví a další požadavky na znalce. Dne 21. 10. 2005 znalec žádal o prodloužení lhůty k vypracování znaleckého posudku. Dne 20. 01. 2006 byl soudu předložen znalecký posudek, následovalo rozhodování o znalečném, dne 06. 02. 2006 doplňující vyjádření ze strany žalobce spolu se žádostí o nařízení jednání doručené soudu dne 13. 02. 2006. Jednání proběhlo dne 24. 03. 2006, na něm bylo vyhlášeno usnesení, kterým bylo žalovanému uloženo, aby doložil námitky vůči znaleckému posudku. Dne 18. 04. 2006 bylo doručeno uvedené vyjádření znaleckému ústavu. Jednání ve věci proběhlo dne 19. 05. 2006, 26. 05. 2006, 23. 06. 2006 a rozsudek byl vyhlášený dne 28. 06. 2006. Byl doručen účastníků dne 02. 11. 2006. Dne 16. 11. 2006 bylo doručeno soudu odvolání do rozsudku ze strany žalovaného, následovalo předložení spisu odvolacímu soudu. Ten byl vrácen bez věcného vyřízení dne 21. 12. 2006. Dne 03. 01. 2007 následovala výzva odvolatelů, aby doplnil svoje odvolání. Dne 04. 01. 2007 bylo vydáno opravné usnesení. Vrchní soud v Praze, jako soud odvolací, dne 02. 07. 2007 rozsudek soudu I. stupně zrušil, věc vrátil k dalšímu řízení. Dne 12. 10. 2007 doručil žalobce upřesnění žalobního návrhu, požadavky na doplnění soupisu konkurzní podstaty, souhrnné vyjádření žalobního návrhu. Dne 25. 02. 2008 soud uložil správci konkurzní podstaty, aby předložil konkretizaci majetku. Jednání proběhlo dne 27. 08. 2008. Bylo odročeno na den 19. 09. 2008 a rozsudek jménem republiky byl vyhlášen dne 26. 09. 2008. Proti němu bylo opět podáno odvolání, spis byl předložen Vrchnímu soudu v Praze dne 23. 12. 2008 a dne 11. 11. 2009 byl rozsudek soudu I. stupně částečně potvrzen a částečně změněn a nabyl právní moci dne 03. 12. 2009.

Podle ust. § 1 zákona stát odpovídá za podmínek zákonem stanovených za škodu způsobenou při výkonu státní moci.

Podle ust. § 5 písm. a), b) zákona stát odpovídá za podmínek zákonem stanovených za škodu, která byla způsobena rozhodnutím, jež bylo vydáno v občanském soudním řízení, ve správním řízení, v řízení podle soudního řádu správního nebo v řízení trestním, a za škodu, která byla způsobena nesprávným úředním postupem.

Podle ust. § 13 odst. 1 stát odpovídá za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem. Nesprávným úředním postupem je také porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě. Nestanoví-li zákon pro provedení úkonu nebo vydání rozhodnutí žádnou lhůtu, považuje se za nesprávný úřední postup rovněž porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí v přiměřené lhůtě.

Podle ust. § 26 zákona, pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy upravené v zákoně občanským zákoníkem („o.z.“).

Soud se tak zabýval délkou řízení ve smyslu judikatury ESLP s tím, že tato je nepřiměřená tehdy, neodpovídá-li složitosti, skutkové a právní náročnosti projednávané věci a zároveň tkví v příčinách vycházejících z působení státu (tj. soudu) v projednávané věci, nikoliv stěžovatele, příp. od něj odlišných účastníků řízení. Soud posuzoval řízení s přihlédnutím ke všem okolnostem jako celek (rozsudek Soudu ve věci Slezák a ostatní proti České republice ze dne 11.10.2005, § 36). I v řízení, v němž soud činil úkony v přiměřených lhůtách a jeho

postup byl plynulý, lze konstatovat porušení práva na projednání věci v přiměřené lhůtě tehdy, když se s přihlédnutím ke všem okolnostem celková doba řízení přesto jeví nepřiměřeně dlouhou (viz rozsudek ESLP ve věci Kubizňáková proti České republice ze dne 21.6.2005, z něž plyne, že celkovou délku doby řízení nelze zdůvodňovat mj. opakovaným meritorním rozhodováním soudů, pokud byla rozhodnutí soudu nižší instance rušena soudy vyšších instancí pro pochybení, jenž jim byla vytýkána).

Po provedeném dokazování ohledně přiměřenosti délky posuzovaného řízení soud uvádí, že žalovaná již v předběžném projednání nároku tento nesprávný úřední postup shledala a v řízení vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp.zn. [REDAKCE] ve kterém byla požadována nemajetková újma z titulu nepřiměřené délky právě uvedeného řízení byl nesprávný úřední postup spočívající v nepřiměřené délce Obvodním soudem pro Prahu 2 konstatován a žalobce byl také za tento nesprávný úřední postup odškodněn. Vzhledem k tomu, že se jedná o otázku skutkovou, nikoli právní, i tento soud se zabýval skutečností, zdali v řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] došlo k nesprávnému úřednímu postupu spočívající v nepřiměřené délce řízení. Řízení trvalo od 21. 02. 2001 do 03. 12. 2009, po dobu 7 let a 10 měsíců. Řízení proběhlo opakovaně na dvou stupních soudní soustavy. Předmětem byla otázka, zdali nemovitosti zakoupené žalobcem patří či nepatří do konkurzní podstaty úpadce. Ve věci soud I. stupně vyhlásil celkem 4 rozsudky, z nichž k podaným odvoláním 3 rozsudky byly jako nesprávné či nedokonalé zrušeny. Ve věci byl vypracováván znalecký posudek, bylo prováděno dokazování. Řízení probíhalo na 2 stupních soudní soustavy. Soud dospěl k závěru, že se nejednalo o věc, která by byla extrémně složitá, znalecký posudek byl vypracován v průběhu cca dvou měsíců, nejednalo se o dobu nijak dlouhou, znalec byl vyslechnut i k námitkám účastníků. Jednání byla odročována zejména za účelem zvážení dalšího procesního postupu, za účelem výzev daných účastníkům. Ve věci byl shledán jeden delší průtah a to v období od srpna 2001 do července 2002, cca jeden rok. Řízení sice probíhalo poměrně plynule, nicméně je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že žádný ze tří vyhlášených prvostupňových rozsudků a víceméně ani poslední rozsudek nebyly natolik přesvědčivé, natolik v souladu s požadavky občanského soudního řádu na zjištění a rozhodnutí, aby bylo možné rozsudek soudu I. stupně věcně správně potvrdit. Byť je soudu známo stanovisko Nejvyššího soudu ČR Cpjn 206/2010 týkající se skutečnosti, že nesprávným úředním postupem je rušení rozhodnutí soudu I. stupně pouze v případě, že soud I. stupně nerespektuje závazný právní názor nadřízeného soudu, je nicméně v tomto případě nutné konstatovat, že se jedná o nesprávný úřední postup spočívající v celkové délce daného řízení. Za situace, kdy soud I. stupně nesprávně zjišťoval skutkový stav, neměl zde dostatek důkazů k rozhodnutí a přesvědčivému odůvodnění žádného ze svých 4 rozsudků, potom právě takovéto pochybení soudu I. stupně vedlo k celkové délce daného řízení. viz rozsudek ESLP ve věci Kubizňáková proti České republice ze dne 21.6.2005, z něž plyne, že celkovou délku doby řízení nelze zdůvodňovat mj. opakovaným meritorním rozhodováním soudů, pokud byla rozhodnutí soudu nižší instance rušena soudy vyšších instancí pro pochybení, jenž jim byla vytýkána. Soud tak stejně jako Obvodní soud pro Prahu 2 v řízení vedeném pod sp.zn. [REDAKCE] dospěl k závěru, že v řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] došlo k nesprávnému úřednímu postupu spočívajícím v nepřiměřené délce řízení.

Soud se dále zabýval skutečností, zdali tento nesprávný úřední postup je v přímé příčinné souvislosti s tvrzenou škodou. K tomuto bylo nutné předběžně stanovit, jaká by byla přiměřená délka řízení tak, aby zde k nesprávnému úřednímu postupu spočívajícímu v nepřiměřené délce řízení nedošlo, tj. k jakému datu by řízení při obvyklém běhu události vzhledem k chování účastníků, chování státu, předmětu žaloby, obtížnosti sporu a to jak právní, tak skutkové, mohlo být shora uvedené řízení vedeného u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] v přiměřené době skončeno. Žalobce takovéto datum vztahuje

k rozhodnutí Vrchního soudu v Praze a to nejpozději okamžikem vydání, v pořadí již druhého, rozhodnutí odvolacího soudu ze dne 20. 12. 2004 čj. [REDAKCE] které nabylo právní moci dne 25. 01. 2005. Jím mělo definitivně dojít k vyloučení nemovitostí z konkurzní podstaty a žalobce měl opět získat svá dispoziční práva k nemovitostem v jeho vlastnictví. Přestože již dané soudní řízení trvalo téměř 4 roky, což je více než kolik činila v dané době průměrná doba trvání sporů vyvolaných konkurzem zahájených u Městského soudu v Praze, neboť v tomto okamžiku již byly objasněny všechny relevantní otázky, na základě kterých následně o pět let později bylo ze strany odvolacího soudu rozsudek soudu I. stupně v tomto směru potvrzen. Soud v tomto případě souhlasí se žalobcem, když po provedeném dokazování sám dospěl k závěru týkající se rozhodného okamžiku, ke kterému řízení mělo skončit tak, aby zde nevznikl nesprávný úřední postup spočívající v nepřiměřené délce řízení a to v tom směru, že obvykle jsou obecně jako spory přiměřené svojí délkou počítány spory trvající při obecně průměrné složitosti s obecně průměrně chovajícími se účastníky řízení a předmětem daného řízení trvající cca 3 – 4 roky. Uvedené řízení bylo zahájeno dne 21. 02. 2001 a uplynutí 3- 4 let je k únoru roku 2004 popř. roku 2005. V průběhu roku 2004 popř. maximálně do začátku roku 2005 tak v řízení vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] pokud by bylo skončeno, bylo by svojí délkou přiměřené podobným sporům, nedošlo ke vzniku nesprávného úředního postupu. V zásadě pro konkretizaci daného data, ke kterému jednání mohlo být skončeno, lze souhlasit se žalobcem, že konečným rozhodnutím ve věci mohlo být druhé rozhodnutí Vrchního soudu v Praze čj. [REDAKCE] ze dne 20. 12. 2004, když se víceméně jedná o dobu trvající řízení 4 let a zejména také ke skutečnosti, že se jednalo o již druhé rozhodování soudu II. stupně a lze souhlasit se žalobcem, že vzhledem k dalšímu vývoji posuzovaného řízení, již ve věci měly a mohly být vyřešeny zejména právní otázky týkající se platnosti odstoupení od kupní smlouvy a k tomuto mohlo být ve věci také rozhodnuto. Soud tak jako rozhodný okamžik, ke kterému jednání mělo být skončeno a ke kterému měly být žalobci vydány nemovitosti z konkurzní podstaty a s tím spojené i navrácení dispozičních práv žalobci jako vlastníkově uvedených nemovitostí, je nabytí právní moci shora uvedeného usnesení ke dni 25. 01. 2005.

K tomuto datu potom soud posuzoval i žalobní tvrzení a jejich prokázání ohledně tvrzené škody a to v tom směru, zdali by v případě, že by žalobce disponoval s uvedenými nemovitostmi již ke dni 25. 01. 2005, tyto při obvyklém běhu události prodal a nevznikla by mu tak tvrzená škoda. (Dle názoru soudu je irelevantní tvrzení žalované týkající se tvrzení ohledně nutnosti či chtění nutnosti prodeje daných nemovitostí a finanční situaci žalobce a to již k roku 1998, 1999 a následně. Soud má za to, že je čistě na žalobci, kdy se nemovitost rozhodl prodat a k tomuto také směřoval dokazování.) Soud tak směřoval k prokazování tvrzení, že by při obvyklém běhu události v průběhu roku 2003, 2004 popř. 2005 žalobce opravdu fakticky shora uvedené nemovitosti prodal a zpeněžil za částku jinou, než za jakou tyto nemovitosti prodal poté, co bylo posuzované řízení pravomocně skončeno a žalobce se zpět stal vlastníkem a disponentem uvedených nemovitostí. Soud má za prokázané ze spisu Městského soudu v Praze pod sp.zn. [REDAKCE] také skutečnost, že 22. 01. 2004 žalobce informoval Vrchní soud v Praze, že má možnost nemovitostí prodat a splatit tak závazky věřitelům, kdy právě skutečnost, že věřitelé požadovali zaplatit své závazky, má soud za prokázané ze zápisu z jednání ze dne 22. 10. 2003 a dále i z výsledku svědka C [REDAKCE] který v té době působil na pozici zástupce věřitele žalobce. Vzhledem k právě shora uvedeným důkazům má soud za prokázané, že žalobce opravdu v roce 2004 informoval Vrchní soud v Praze o nutnosti urychleného vyřízení věci, o nutnosti s tím, že žalobci může případně vzniknout škoda za situace, pokud zde nedojde k vyloučení nemovitostí z konkurzní podstaty a jejich následnému prodeji. Tím má soud za prokázané, že žalobci vznikla nutnost prodat nemovitosti až v roce 2003, nikoliv že by se žalobce rozhodoval nebo mu vznikala nutnost prodat dané nemovitosti již bezprostředně po jejich nákupu v roce 1998 a 1999. Jak bylo

shora uvedeno, tato tvrzení ze strany žalované jsou irelevantní, soud se tak dále zaměřil na prokazování skutečností, zdali při obvyklém běhu událostí by k prodeji nemovitostí došlo již v roce 2004 – 2005 a pokud by byl tento prodej uskutečněn, zda-li by žalobce by dosáhl částky vyšší, než jaké dosáhl až po vydání nemovitostí v roce 2009 po pravomocném rozhodnutí, které však již v sobě zahrnovalo nesprávný úřední postup spočívající v nepřiměřené délce řízení.

Ze znaleckého posudku č. [redacted] vypracovaného společností B.S.O. spol. s r.o. dne 30. 08. 2012 a výsledku jednoho z vypracovatelů ing. Brejchy má soud za prokázané, že dne 26. 10. 2011 došlo dobrovolnou dražbou č. [redacted] k prodeji nemovitostí v areálu Praha 9 – Vysočany, [redacted], [redacted] popsaného na LV [redacted] pro kat. území Vysočany za částku 81.600.000,- Kč. Jednalo se tak o nemovitosti, které byly částečně předmětem shora uvedeného řízení u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [redacted]. Soud má z tohoto posudku na nemovitostí a z výpisu katastru nemovitostí k daným nemovitostem za prokázané, že tyto byly prodány ze strany žalobce v rámci dobrovolné dražby dne 26. 10. 2011 za částku 81.600.000,- Kč. Toto vyplývá právě i ze znaleckého posudku č. [redacted] zpracovatele Prague Accounting services, s.r.o.

Ve spojení se znaleckým posudkem č. [redacted] vypracovatele ing. Miloše Holmana má soud za prokázané, že došlo k prodeji nemovitosti objekt č.p. [redacted] s příslušenstvím na st. parc. [redacted] a pozemkových parc. č. [redacted] pro kat. území Pec pod Sněžkou.

Soud se nejprve zabýval požadavkem žalobce na zaplacení částky 4.053.320,- Kč spočívající v rozdílu mezi tržní cenou nemovitosti v Peci pod Sněžkou - objektu č.p. [redacted] s příslušenstvím na st. parc. č. [redacted] a pozemkových parc. [redacted] kat. území Pec pod Sněžkou ke dni 31. 01. 2005 a cenou, kterou žalobce dosáhl prodejem nemovitosti po vyloučení z konkurzní podstaty. Soud má za prokázané z výpovědi svědka [redacted] D [redacted] skutečnost a dále i jeho čestným prohlášením, jako jednatele společnosti [redacted] že tato společnost měla o koupi shora uvedené nemovitosti zájem v průběhu roku 2004 a 2005, neboť měla v úmyslu rozšířit stavbu dle stavební dokumentace – rekreační apartmány s byty. Se shora uvedené výpovědi má soud za prokázané, že tato společnost nabízela žalobci částku z nemovitost ve výši 5,5 mil. Kč. K danému prodeji však nedošlo, neboť v době zájmu ze strany společnosti [redacted] nebyla shora uvedená nemovitost v důsledku zápisu do konkurzní podstaty Vyšehrad v dispozici žalobce a z tohoto důvodu nemohlo dojít k uzavření kupní smlouvy. Soud tak má za prokázané, že při obvyklém běhu událostí by s pravděpodobností hraničící s jistotou došlo k prodeji nemovitosti v Peci pod Sněžkou již v průběhu roku 2004 popř. roku 2005.

Soud se dále zabýval tvrzenou výší škody a to v tom směru, jaký byl rozdíl mezi cenou dané nemovitosti v roce 2004, 2005 a v době jejího faktického prodeje 08. 04. 2010. Soud má za prokázané ze znaleckého posudku vypracovaného ing. Milošem Holmanem č. [redacted] ze dne 16. 08. 2012, že cena nemovitosti objektu č.p. [redacted] s příslušenstvím na st. parc. č. [redacted] a pozemkových parc. [redacted] v kat. území Pec pod Sněžkou na počátku roku 2005 měla hodnotu 5.100.000,- Kč. Dále má soud za prokázané z kupní smlouvy uzavřené dne 08. 04. 2010 mezi společností FinArt, s.r.o., a Salert, a.s., jejímž předmětem byla shora uvedená nemovitost včetně pozemků, že tato byla prodána za cenu 948.800,- Kč. Z podaného doplnění znaleckého posudku ze strany znalce ing. Holmana na jednání soudu potom vyplývá, že cena dané nemovitosti klesla jednak vzhledem k tomu, že v roce 2008 došlo k obrovskému zlomu v cenách nemovitostí na českém trhu, realitní trh nabral jiný směr. Do roku 2008 se ceny nemovitostí zvyšovali a to i zejména v oblasti Krkonošských hor se jednalo o každoroční nárůst o desítky procent. V roce 2008 došlo k propadu cen.

Co se týká námitek žalované týkající se nedokonalostí znaleckého posudku, soud má za to, že znalecký posudek je přesvědčivý, zahrnuje v sobě veškeré podklady, které by znalec

měl k vypracování znaleckého posudku použit. Znalec sám na jednání soudu své závěry dostatečně odůvodnil s tím, že k výpočtu ceny dané nemovitosti v roce 2005 použil porovnávací metodu s tím, že v obdobné oblasti byly prodávány další nemovitosti a jednalo se o ceny, které byly běžně při prodeji dosahovány. Uvedl, že právě v roce 2005 vrcholila euforie v nákupu nemovitostí, zejména v rekreačních oblastech, v Krkonoších. Z výpovědi svědka D [redacted] má soud za prokázané, že tento zastupoval firmu [redacted]. Vedli v roce 2004 vážná jednání o koupi nemovitostí se žalobcem, kdy za cenu, kdy právě v roce 2004, 2005 byli ochotni odkoupit danou nemovitost za cenu 5 – 6 mil. Kč. V daném okamžiku tj. k roku 2005, dle odhadů společnosti [redacted] měla nemovitost cenu až 10 mil. Kč. Následně v roce 2009 došlo k prodeji nemovitosti této společnosti, nicméně vzhledem k poklesu tržní hodnoty nemovitosti již pouze za částku 948.000,- Kč. Soud tak má jednak za prokázané z výpovědi svědka D [redacted] že k prodeji dané nemovitosti by fakticky v roce 2005 došlo a to možná i za částku dosahující 10 mil. Kč, byť jednání byla o částkách mezi 5 – 6 mil. Kč, nicméně konkrétní částku, která byla odhadní cena dané nemovitosti v Peci pod Sněžkou má soud za prokázanou ze znaleckého posudku ing. Holmana a to 5.100.000,- Kč.

Soud tak má jednak za prokázanou skutečnost, že pokud by žalobce nemovitost v Peci pod Sněžkou fakticky vlastnil, mohl s ní disponovat, potom by fakticky danou nemovitost v roce 2005 prodal a to společnosti [redacted] jak z výpovědi svědka D [redacted] tak i ze znaleckého posudku vypracovaného ing. Holmanem má soud za prokázané, že v roce 2005 by cena předmětné nemovitosti činila 5.100.000,- Kč.

Soud tak dospěl k závěru po provedeném dokazování, že pokud by posuzované řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp.zn. [redacted] netrvalo nepřiměřeně dlouhou dobu a mohlo být skončeno ke konkrétnímu datu vytyčeného soudem k lednu roku 2005, při obvyklém běhu událostí, pokud by žalobce byl faktickým disponentem daných nemovitostí, neboť tyto by již byly v důsledku přiměřeně dlouhého řízení vedeného Městským soudem v Praze pod shora uvedenou spisovou značkou z konkurzní podstaty vyloučeny, potom by došlo k jejich prodeji společnosti [redacted] a to za cenu nejméně 5.100.000,- Kč. Rozdíl mezi cenou za kterou by žalobce nemovitosti prodal v roce 2004/2005 a částkou za kterou je fakticky prodal po skončení posuzovaného řízení, tak činí částku 4.151.200,- Kč. Po odečtu zaplacené daně z převodu nemovitosti by žalobce dosáhl čistého zisku 4.053.320,- Kč, což je také faktická výše škody. Soud tak shledal žalobu v tomto rozsahu důvodnou a žalobě vyhověl.

Soud se dále zabýval na základě obdobné úvahy i požadavkem žalobce na zaplacení částky 17.279.146,- Kč spočívající v rozdílu mezi tržní cenou nemovitosti v Praze 9 – Vysočany ke dni 31. 01. 2005 a cenou, kterou žalobce dosáhl prodejem uvedených nemovitostí v dobrovolné dražbě po vyloučení těchto nemovitostí z konkurzní podstaty. Jako u předchozí nemovitosti se soud zabýval skutečností, zdali pokud by nemovitosti uvedené na LV [redacted] pro kat. území Vysočany, obec Praha, a to pozemek a stavba parc. č. [redacted] [redacted] pozemek parc. č. [redacted] byly v rámci posuzovaného řízení vyloučeny z konkurzní podstaty společnosti Vyšehrad k lednu roku 2005, tyto by žalobce fakticky prodal a prodal by je za částku vyšší, než za jakou je prodal po faktickém vyloučení z konkurzní podstaty a jejich prodeji v rámci dobrovolné dražby dne 26. 10. 2011.

Z výpovědi svědka [redacted] K [redacted] má soud za prokázané, že v roce 2003, 2004 zde měla společnost AUTOVAR, a.s., o shora uvedenou nemovitost zásadní zájem, kdy chtěla předmětný areál využít pro stavbu nového autosalonu zn. OPEL, cenová nabídka této společnosti se pohybovala na úrovni 115 mil. Kč, měla přislíbeno i financování od banky, byl připraven i text smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy toto má soud za prokázané jednak z výsledku uvedeného svědka, jednak i z předložené listiny Budoucí smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy nicméně tato nebyla podepsána, nedošlo k realizaci tohoto prodeje.

Skutečnost, že existovali i další zájemci, pokud by nedošlo k realizaci shora uvedeného prodeje společnosti AUTOVAR, a.s., popř. by nebyly prodány celé nemovitosti v rozsahu, ve kterém byly následně prodány v dražbě, má soud za prokázané i z výsledku svědka [REDACTED] P [REDACTED] předsedy představenstva společnosti ABP Consulting, a.s., kdy tato společnost vlastnila sousední pozemky, měla zde plán na využití celého areálu jako multifunkčního areálu. Pro tyto účely byly zpracovávány projekty s plochou 15.000 m², mělo zde vzniknout Obchodní centrum Poděbradská a do celého projektu se pustili již před rokem 2005, bylo domluveno i financování ze strany bavorského fondu, bylo jednáno i se správcem konkurzní podstaty spol. Vyšehrad o možné výměně části nemovitostí a pozemků, neboť bylo alespoň pro částečnou realizaci nutné vybudování vstupu a křižovatky oboustranného nájezdu. Z výpovědi uvedeného svědka má soud za prokázanou skutečnost, že byla v roce 2004 jako cenu obvyklou, byli schopni a ochotni zaplatit částku 5.500,- Kč za metr čtvereční. K tomuto potom odkázal i na skutečnost, že podobný pozemek v lokalitě se prodal v roce 2007 za částku 5.960,- Kč za m². Skutečnost, že zde bylo jednáno ohledně prodeje nemovitostí se společností ABP Consulting, a.s., má prokázané i z memoranda, které bylo uzavřeno dne 21. 06. 2006 a dále také z listiny týkající se směny pozemků, které byly adresovány správci konkurzní podstaty. Skutečnost, že zde v roce 2004, 2005 došlo k pokusu o prodej uvedených nemovitostí, má soud za prokázané z čestného prohlášení J [REDACTED] P [REDACTED] skrze kterého společnost [REDACTED] jednala, připravovala se smlouva o zprostředkování na prodej nemovitostí. Soud tak má za prokázanou skutečnost, že pokud by nemovitosti byly k dispozici, při obvyklém běhu událostí by byly s pravděpodobností hraničící s jistotou, prodány.

Soud se dále zabýval skutečností, jaká byla faktická cena daných nemovitostí k lednu roku 2005 s tím, že toto má za prokázané ze znaleckého posudku společnosti B.S.O., spol. s r.o., č. [REDACTED] ze dne 30. 08. 2012, který stanovil cenu obvyklou předmětných nemovitostí na částku 112.500.000,- Kč. Závěry znaleckého posudku potom u jednání soudu potvrdil i znalec ing. Brejcha. Z tohoto znaleckého posudku má soud také za prokázané, a mezi účastníky bylo nesporné, že žalobce nemovitosti prodal dobrovolnou dražbou dne 26. 10. 2011 za částku 81.600.000,- Kč, což má soud za prokázané jednak ze smlouvy o provedení dobrovolné dražby, z výpisu katastru nemovitostí na uvedené pozemky a z protokolu o provedené dražbě [REDACTED]. Rozdíl mezi cenou za jakou by žalobce prodal nemovitosti v roce 2005 a cenou dosaženou v rámci dražby 26. 10. 2011 je částka 30.900.000,- Kč. Ze strany žalobce byla požadována částka nižší a to vzhledem k tomu, že žalobce ponižil uvedený rozdíl o čistý provozní příjem z uvedených nemovitostí od roku 2005 do roku 2011, který byl vypočten na částku 13.620.854,- Kč a který má soud za prokázaný ze znaleckého posudku společnosti Prague Accounting Services č. [REDACTED] který se zabýval další položkou týkající se daní. Nicméně právě k tomuto závěru ohledně konkrétního čistého provozního příjmu má toto soud za prokázané právě z daňových záznamů (Pokud žalovaná sporovala toto ponižování ohledně čistého provozního příjmu, bylo na ní, aby prokázala, že čistý provozní příjem byl vyšší, o čemž byla poučena, avšak k tomuto nepřistoupila). (Soud má navíc za to, že je irelevantní, jaký byl čistý provozní příjem z uvedených nemovitostí za období roku 2005 do roku 2011, neboť pokud by žalobce v roce 2005 fakticky dané nemovitosti, potom by je nijak nepronajímal a neexistovala by zde ani položka čistého provozního zisku.). Co se týká samotné výše shora uvedeného provozního zisku a tím pádem i provozních odečtů, toto má soud za prokázané ze shora uvedeného znaleckého posudku. Soud tak dospěl k závěru, že žalobci fakticky vznikla škoda ve výši 17.279.146,- Kč. Ke skutečnosti že cena, která byla dosažena v dražbě, je cena obvyklá, soud odkazuje na rozhodnutí Městského soudu v Praze [REDACTED] když se jednalo o dobrovolnou dražbu a dá se předpokládat, že žalobce se snažil dosáhnout ceny co nejvyšší.

Na shora uvedeného potom navazuje i třetí položka a to částka 3.934.330,- Kč, která

představuje zaplacenou vyšší daňovou povinnost pro žalobce na dani z příjmu právnických osob. Jak bylo shora uvedeno, na základě shora uvedených znaleckých posudků i závěrů soudu má soud za prokázané, že žalobce by všechny předmětné nemovitosti prodal v roce 2004 nebo 2005 a to za částku přesahující 117 mil. Kč, zatím co po jejich vydání v roce 2009 – 2010, jejich následném prodeji byla tato částka nižší.

Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] společnosti Prague Accounting Services, s.r.o., ze dne 23. 10. 2012 má soud za prokázané, že ztráty vyměřené do roku 2003 ze strany žalobce, bylo možné od základu daně odečíst nejdéle v 7 zdaňovacích obdobích následujících bezprostředně po období, za které se daňová ztráta vyměřuje. (počínaje rokem 2004, potom v 5 zdaňovacích obdobích.) Žalobce z faktického zisku z prodeje nemovitostí zaplatil daň z příjmu ve výši 4.375.130,- Kč, daň z příjmu právnických osob byla uhrazena dne 02. 07. 2012 na účet Finančního úřadu pro Prahu – západ.

Pokud by v roce 2005 byly nemovitosti v Praze 9 – Vysočany prodány za částku 112.500.000,- Kč a nemovitost v Peci pod Sněžkou za částku 5.100.000,- Kč, potom by žalobce dosáhl příjmu 117.600.000,- Kč. V roce 2005 by žalobci vznikly dodatečné náklady a to z titulu daně z převodu nemovitostí u nemovitosti Pece pod Sněžkou, uplatnění daňové zůstatkové ceny budov a staveb areálu Vysočany, pořizovací cena pozemků areálu Vysočany, které se neodepisují a zůstatkové ceny nemovitosti v Peci pod Sněžkou. Os února 2005 by žalobce nedosahoval výnosů a nákladů spojených s areálem Vysočany. V roce 2010 a 2011 by společnost nedosáhla výnosů z prodeje nemovitostí v Peci pod Sněžkou a Vysočany a ani nákladů na z daně na převod nemovitosti v Peci pod Sněžkou. V roce 2010 a 2011 by nevznikli žalobci náklady z titulu uplatněných zůstatkových cen při prodeji nemovitosti.

Jak je shora uvedeno, vzhledem k tomu, že žalobce byl původně ve ztrátě, bylo možné na tuto ztrátu na základě shora uvedených ukazatelů započíst i výnosy a to nejprve 7 let zpět a od roku 2004 pět let zpětně.

Pokud by došlo k prodeji v roce 2005, žalobce by částku, které prodejem nemovitostí dosáhl, mohl zpětně započíst zisk z prodeje nemovitostí na dobu 7 popř. 5 let, v průměru reálnou dobu 6 let.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti byly prodány až v roce 2010 a 2011 toto bylo možné již zpětně pouze na dobu 5 let v nižší částce a v konečném důsledku s nulovým výnosem.

Daňová povinnost společnosti, tj. žalobce, na dani z příjmu právnických osob za období od roku 2005 do roku 2011, činí při efektivním odpočtu daňových ztrát minulých let dle nastalé skutečnosti, kdy došlo k prodeji nemovitého majetku v letech 2010 a 2011 částku 3.934.330,- Kč, naproti daň z příjmu právnických osob, kterou by společnost platila v případě prodeje nemovitého majetku v roce 2005, by za období roku 2005 – 2011 činila 0,- Kč. Právě navýšení daně z příjmu právnických osob, ke kterému u společnosti došlo pro průtahy v soudním řízení o vyloučení nemovitosti z konkurzní podstaty, jsou vyčísleny shora uvedenou částkou.

Soud tak má dle shora uvedeného znaleckého posudku za prokázané, že žalobce v důsledku nesprávného úředního postupu, na základě kterého byly „pozdě vydány“ nemovitosti až po roce 2009, byť mohly ze strany žalobce být prodány za daleko vyšší částky již v roce 2005, došlo ke škodě spočívající v nemožnosti uplatnit daňovou ztrátu v obdobích, kdy tato ztráta mohla být fakticky také uplatněna s reálným efektem uplatnění daňové ztráty, na základě které by žalobce zaplatil daň o částku 3.934.330,- Kč nižší, zatímco za situace, kdy takovému uplatnění došlo až po prodeji nemovitostí v roce 2010 a 2011, již na relevantní období být započtena nemohla a v období, za které již započtena byla, žalobci nepřinesla žádné daňové výhody. Právě za situace, pokud by došlo k vydání nemovitostí a jejich prodeji již v roce 2005, potom by žalobce odpočtem na předchozí ztráty v předchozích obdobích, by nemusel vydat ze svého majetku částku 3.934.330,- Kč. Soud tak má za to, že i tento nárok žalobce je důvodný a soud jej tak přiznal.

Žalobce požadoval i náhradu úroků z prodlení a to ve výši 7,05% od 25.4.2013 do zaplacení. Žalobce uplatnil svůj nárok u žalované dne 24. 10. 2012. Dle rozhodnutí NS ČR 30 Cdo 4037/2011 je možné požadovat zákonný úrok z prodlení až po uplynutí 6ti měsíců od uplatnění nároku u žalované. Soud tak přiznal zákonný úrok z prodlení od 25.4.2013.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle ust. § 142 odst. 2 osř. Žalobce byl ve sporu úspěšnější a to ve výši 32,3%. Celkové náklady řízení by činili, pokud by žalobce byl plně úspěšný dle vyhl 177/96 Sb., za jeden úkon právní služby částku 59580 Kč, celkem za 11 úkonů 655.380 Kč, 11x režijní paušál á 300 Kč a DPH celkem 797002,80 Kč. žalobce byl úspěšný pouze ve výši 32,3%, což představuje částku **257.431,90Kč**.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání, a to do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozsudku prostřednictvím zdejšího soudu k soudu Městskému v Praze. Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložena tímto rozhodnutím, může se oprávněný obrátit na obecný soud povinného s návrhem na soudní výkon rozhodnutí

V Praze dne 27. února 2014

JUDr. Ondřej Růžička, v. r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Jitka Hrabíková