



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Písku rozhodl soudkyně Mgr. Markétou Česánkovou ve věci

žalobkyně: [redacted], dříve [redacted], narozená
[redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Jakubem Gromanem
sídlem Žampachova 1729/12, 613 00 Brno

proti

žalované: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupená advokátem JUDr. Jaromírem Štůskem, LL.M., Ph.D.
sídlem Jandova 185/6, 190 00 Praha 9

o určení vlastnického práva

takto:

- I. Žaloba na určení, že žalobkyně je vlastníkem spoluvlastnického podílu id. 48/100 na pozemku parc. č. [redacted], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [redacted], č. p. [redacted], objekt k bydlení, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted], katastrální území [redacted], obec [redacted], vedeném v Katastru nemovitostí pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek, se **zamítá**.
- II. Žalobkyně je **povinna** zaplatit žalované k rukám jejího zástupce JUDr. Jaromíra Štůska, LL.M., Ph.D. na náhradě nákladů řízení částku 38 815,30 Kč, a to do 4 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou doručenou soudu dne 5. 11. 2021 domáhá určení, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu id. 48/100 na pozemku parc. č. St. [REDACTED], jehož součástí je stavba č. [REDACTED] (objekt k bydlení), zapsaného na LV č. [REDACTED] pro obec a katastrální území [REDACTED] (dále též jen „předmětná nemovitost“). Naléhavý právní zájem na určení jejího vlastnického práva k předmětné nemovitosti spatřuje v tom, že je nezbytné odstranit rozpor mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí, přičemž rozsudek o určení vlastnického práva může být vkladovou listinou pro zápis skutečného vlastníka. Žalobu odůvodnila tím, že dne 8. 1. 2021 uzavřela se žalovanou, která se jako podnikatel věnuje převážně obchodům s nemovitostmi včetně nákupu a prodeje jejich spoluvlastnických podílů a tzv. oddlužení nemovitostí, kupní smlouvu, na základě které měla na žalovanou převést za kupní cenu 750 000 Kč vlastnické právo k předmětné nemovitosti. Dle žalobkyně kupní smlouva v čl. V. odst. 4 obsahuje ujednání mající za cíl vyloučit případné budoucí nároky žalobkyně, které je dle § 1813 občanského zákoníku zakázané a nelze k němu přihlížet. Žalobkyně považuje kupní smlouvu za neplatnou podle § 1796 občanského zákoníku, když ze strany žalované došlo při jejím uzavírání ke zneužití tísně, nezkušenosti a lehkomyšlnosti žalobkyně a kupní cena byla v hrubém nepoměru k hodnotě nemovitosti. Žalobkyně tvrdí, že reálná hodnota předmětné nemovitosti s ohledem na nabídky obdobných nemovitostí a s ohledem na nabídku, kterou žalovaná učinila spoluvlastníkovi nemovitosti [REDACTED], činila ke dni podpisu smlouvy 1 500 000 až 2 200 000 Kč. Kupní cena, kterou žalovaná žalobkyni zaplatila, tak činila cca 34 - 37,5 % tržní ceny nemovitosti. V době uzavření kupní smlouvy byla žalobkyně na mateřské dovolené, byla v období tzv. šestinedělí, když 24. 11. 2020 se jí narodilo dítě, měla dluhy v řádu statisíců korun, které nezvládala splácet, měla závazky po splatnosti, je vyučená v oboru cukrářka. Žalovaná o majetkové situaci žalobkyně věděla, neboť ta jí sdělila, že „nemá už ani na nájem“ a že „peníze potřebuje rychle“, a této situace zneužila. V rámci e-mailové komunikace žalobkyně žalované sdělila, že má právo od smlouvy odstoupit i v případě, že již bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tím žalovaná zneužila jak tísně, tak zejména nezkušenosti a lehkomyšlnosti žalobkyně, která byla jako laik přesvědčená, že může od kupní smlouvy bez důvodu odstoupit, aby v co nejkratší době za nápadně nevýhodných podmínek smlouvu uzavřela. Žalobkyně se po uzavření kupní smlouvy obrátila na žalovanou se žádostí o zrušení kupní smlouvy, případně odstoupení od kupní smlouvy či dorovnání kupní ceny do ceny odpovídající ceně tržní. Žalovaná však žádosti nevyhověla a žalované sdělila, že kupní smlouva zrušena nebude a odstoupení není možné. Žalobkyně doplnila, že není rozhodné, že jako první kontaktovala žalovanou žalobkyně. Při následné telefonické komunikaci mezi žalobkyní a prokuristkou žalované paní [REDACTED] žalovaná navrhla kupní cenu 550 000 Kč, žalobkyně nabídku odmítla s tím, že požaduje minimálně 1 000 000 Kč, žalovaná na to navrhla 750 000 Kč. Žalobkyně žádala o navýšení alespoň o 50 000 Kč, ale tomu žalovaná nevyhověla. Žalobkyně prostřednictvím facebooku kontaktovala konkurenční společnost Assets MGM s.r.o., která jí odpověděla až po podpisu kupní smlouvy dne 8. 1. 2021 a nabídla jí cenu 1 600 000 Kč. Žalobkyně doplnila, že měla dluh u Komerční banky a dále drobné dluhy vůči rodinným příslušníkům a známým.
2. Žalovaná se žalobou nesouhlasí a nárok uplatněný v žalobě neuznává. Předmětnou kupní smlouvu považuje za platnou a řádně uzavřenou. Dle žalované skutkové okolnosti věci nenaplnují zákonné předpoklady lichvy podle § 1796 občanského zákoníku. Byla to právě žalobkyně, která dne 9. 12. 2020 kontaktovala žalovanou s nabídkou na odkup nemovitosti. Dne 29. 12. 2020 zaslala žalobkyně žalované e-mail ohledně cenové nabídky ve výši 750 000 Kč. Dne 4. 1. 2021 žalobkyně opět kontaktovala žalovanou s tím, že má zájem na uzavření smlouvy. Dne 5. 1. 2021 se žalobkyně v e-mailové komunikaci ujistovala, že bude mít dost času na prostudování smlouvy. Následně byla kupní smlouva podepsána. Jelikož proces od učinění

nabídky ze strany žalobkyně do podpisu smlouvy trval téměř jeden měsíc, měla žalobkyně dostatek času ke zvážení všech okolností ohledně uzavření kupní smlouvy. Jelikož to byla právě žalobkyně, která nabídla nemovitost k prodeji, jistě si pečlivě prodej promyslela a zvážila všechny podmínky pro uzavření kupní smlouvy. Byla-li žalobkyně v tísní, kdy dlužila částky v řádech statisíců korun, nelze to přičítat k tíži žalované. Stejně tak tvrzenou lehkomyšlnost žalobkyně. Nezkušenost je přisuzována toliko osobám mladistvým či osobám ve věku blízkém věku mladistvých, což nebyl případ žalobkyně. Žalovaná popírá, že by zneužila tísně, nezkušenosti či lehkomyšlnosti žalobkyně a využila svého postavení, když pouze přijala nabídku žalobkyně. Žalovaná dále tvrdí, že v době uzavření kupní smlouvy byla kupní cena 750 000 Kč odpovídající, když je nutné přihlídnout k rizikovitosti záměru, právním vadám předmětu koupě, ekonomické prognóze a vývoji trhu, dále k tomu, že se jedná pouze o menšinový podíl a že nemovitost byla zakoupena v době pandemické krize. Pokud se žalobkyně odvolává na nabídky obdobných nemovitostí, mohla se s nimi seznámit ještě před uzavřením kupní smlouvy. Skutečná cena nemovitosti tak žalobkyni byla či musela být známa. Jelikož nebyly naplněny ani subjektivní znaky lichvy, ani objektivní znak lichvy, předmětná kupní smlouva není lichevní smlouvou. Kupní smlouva dle žalované není spotřebitelskou smlouvou a žalovaná tak nebyla oprávněna od smlouvy odstoupit bez udání důvodu ve lhůtě dle § 1829 odst. 2 občanského zákoníku. Žalovaná následně doplnila, že žalobkyně nabídla prodej nemovitosti nejen žalované, ale v období od 15. 12. do 29. 12. 2020, kdy komunikace mezi nimi neprobíhala, oslovila s nabídkou prodeje i společnost RE/MAX. Když od ní nedostala lepší nabídku, kontaktovala opět žalovanou, zda nabídka ve výši 750 000 Kč stále platí. Žalovaná obdržela text kupní smlouvy e-mailem dne 5. 1. 2021 a podepsanou kupní smlouvu předala žalované 8. 1. 2021, měla tak tři dny na to, aby se s kupní smlouvou dostatečně seznámila. V SMS zprávě ze dne 19. 1. 2021 žalobkyně uvedla, že by chtěla od smlouvy odstoupit, neboť se dohodla s druhým spoluvlastníkem [REDAKCE]. Dle žalované se žalobkyně od pana [REDAKCE] dozvěděla, že mohla nemovitost prodat za vyšší cenu, a to byl pravý důvod pro odstoupení. Žalobkyně nabídla prodej nemovitosti společnosti PEMA estate s.r.o. již dne 19. 4. 2020, tedy proces prodeje nemovitosti zahrnující zjišťování konkurenčních nabídek a situace na trhu, srovnávání a hledání nejlepší cenové nabídky trval nejméně tři čtvrtě roku. Žalobkyně se tak starala o dosah vlastního rozhodnutí a nechovala se lehkomyšlně. Žalovaná doplnila, že nesporně, že vystupuje ve smluvních vztazích jako podnikatel a že se věnuje především obchodům s nemovitostmi včetně nákupu a prodeje spoluvlastnických podílů i tzv. oddlužení nemovitostí. Nepůsobí jako realitní makléř, tedy nezprostředkovává obchody ohledně nemovitostí, ale sama nemovitosti nakupuje a prodává.

3. V průběhu řízení účastníci vymezili nespornými skutečnostmi, že v lednu 2021 uzavřely žalobkyně a žalovaná kupní smlouvu ohledně spoluvlastnického podílu o velikosti 48/100 k pozemku parc. č. St. [REDAKCE] jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE], zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. [REDAKCE] pro obec a katastrální území [REDAKCE], za cenu 750 000 Kč a že tato kupní cena byla žalobkyni vyplacena žalovanou v souladu s článkem č. III bod 2. kupní smlouvy. Mezi účastníky zůstalo sporné, kdy přesně došlo k uzavření kupní smlouvy a zda předmětná kupní smlouva je platná.
4. Z kupní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a žalovanou a datované dnem 5. 1. 2021 vyplývá, že za žalovanou podepsala smlouvu prokuristka [REDAKCE], že žalobkyně jako prodávající prohlásila, že proti ní není vedena exekuce, insolvenční řízení, výkon rozhodnutí ani jiné řízení, které by se týkalo dispozičního práva k jejímu majetku či by jí zakazovalo disponovat s předmětnou nemovitostí. Smluvní strany ve smlouvě prohlásily, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a že vzájemná plnění nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru. Právo

odstoupit od smlouvy bylo ve smlouvě sjednáno pouze pro případ nedodržení vyplacení kupní ceny tak, jak bylo ve smlouvě ujednáno.

5. Podáním ze dne 1. 2. 2021, doručeným Katastrálnímu pracovišti v Písku téhož dne, vzala žalobkyně zpět návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ze dne 11. 1. 2021. Jelikož žalovaná se zpětvzetím návrhu na vklad nesouhlasila, sdělil katastrální úřad dne 5. 2. 2021 žalobkyni, že ve vkladovém řízení pokračuje.
6. Přípisem doručeným žalované dne 4. 2. 2021 žalobkyně sdělila, že předmětná kupní smlouva je v rozporu s platnou právní úpravou, žalobkyně jako spotřebitel nebyla žalovanou jako podnikatelem poučena o možnosti odstoupení od smlouvy, a proto je oprávněna od smlouvy odstoupit bez udání důvodu ve lhůtě dle § 1829 odst. 2 občanského zákoníku. Dále sdělila, že byly naplněny podmínky dle § 1796 občanského zákoníku a smlouva je neplatná a že požaduje zrušení smlouvy dle § 1793 občanského zákoníku. Přípisem ze dne 9. 2. 2021 sdělila žalovaná žalobkyni, že není oprávněna od smlouvy odstoupit dle § 1829 odst. 2 občanského zákoníku, neboť se nejedná o spotřebitelskou smlouvu, že podmínky dle § 1796 občanského zákoníku naplněny nebyly a že požadavku na zrušení kupní smlouvy v souladu s § 1793 občanského zákoníku nemůže vyhovět, neboť nedošlo k neúměrnému zkrácení.
7. Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] pro obec a k. ú. [REDAKCE] je vlastníkem 52/100 pozemku parc. č. St. [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. [REDAKCE] sloužící k bydlení, na základě darovací smlouvy ze dne 19. 1. 2020 [REDAKCE]. Vlastníkem podílu o velikosti 12/25 je žalovaná.
8. Z fotosnímku z www.google.com/maps soud získal představu o vzhledu průčelí stavby č. p. [REDAKCE] směrem do ulice.
9. Z nabídky prodeje rodinných domů www.sreality.cz soud zjistil, že 5. 2. 2021 byly nabízeny k prodeji rodinné domy v Milevsku ve stavu dobrém až velmi dobrém za částky 4 500 000 Kč a 4 990 000 Kč.
10. Podle výpisu ze živnostenského rejstříku a výpisu z obchodního rejstříku je prokuristkou žalované [REDAKCE] a žalovaná se zabývá mimo jiné nákupem, prodejem, správou a údržbou nemovitostí.
11. Z e-mailové komunikace mezi žalobkyní a žalovanou, a to konkrétně [REDAKCE], vyplývá, že žalobkyně odeslala žalované kontaktní formulář dne 9. 12. 2020 s tím, že chce rychle prodat svůj podíl na předmětné nemovitosti. Dne 15. 12. 2020 se žalovaná ptá žalobkyně na její cenovou představu. Dne 29. 12. 2020 se žalobkyně ptá žalované, zda platí ještě nabídka na 750 000 Kč. Poté, co je odpověď žalované kladná, se ptá žalobkyně, zda kupní cenu nelze zvýšit na 800 000 Kč s tím, že by se dohodly ihned, protože potřebuje peníze rychle. Na to jí žalovaná téhož dne 29. 12. 2020 sděluje, že částka 750 000 Kč je maximální nabídka. Dne 4. 1. 2021 žalobkyně sděluje, že má zájem a jak by to probíhalo. Dne 5. 1. 2021 se domlouvají, že žalovaná pošle žalobkyni návrh kupní smlouvy e-mailem, aby měla čas si smlouvu pročíst a v případě dotazů kontaktovat žalovanou, žalobkyně si smlouvu třikrát vytiskne, podepíše a na jedné smlouvě nechá úředně ověřit svůj podpis, poté za ní domů přijede pracovník žalované a dvě smlouvy si vyzvedne. Žalovaná také sděluje, že při předání smluv mohou žalobkyni vyplatit maximálně částku 150 000 Kč, a to v hotovosti, na následnou žádost žalobkyně na účet, s tím, že zbytek kupní ceny ve výši 600 000 Kč bude žalobkyni vyplacen až po zavkládání do katastru nemovitostí z důvodu ochrany žalované před případnou exekucí. Žalovaná rovněž dne 5. 1. 2021 sděluje žalobkyni, že vše bude uvedeno v kupní smlouvě a že žalobkyně má právo na odstoupení od kupní smlouvy i v případě, že by byl podán již návrh na vklad do katastru nemovitostí. V textových zprávách mezi žalobkyní a prokuristkou žalované sděluje žalobkyně dne 7. 1. 2021, že smlouvy má už připravené, a domlouvají se, kdy a kam si

prokuristka pro smlouvy přijede. Dne 8. 1. 2021 v 8:16 hodin píše žalobkyně, že jde pomalu ven, dne 11. 1. 2021 sděluje, že peníze má na účtu. Dne 18. 1. 2021 žalobkyně sděluje, že by chtěla od smlouvy odstoupit, neboť si prodej rozmyslela. Dne 19. 1. 2021 žalobkyně píše, že by chtěla odstoupit od smlouvy z důvodu, že se dohodli s panem [REDAKCE] a že její rozhodnutí bylo unáhlené.

12. Z rodného listu se podává, že žalobkyni se dne 24. 11. 2020 narodila dcera [REDAKCE]. Úřad práce v [REDAKCE] přiznal žalobkyni od 1. 1. 2021 nárok na přídavek na dítě - na dceru [REDAKCE] ve výši 800 Kč a na dceru [REDAKCE], ročník [REDAKCE], ve výši 800 Kč. Žalobkyně dle oznámení Úřadu práce v [REDAKCE] pobírá od 15. 4. 2021 rodičovský příspěvek ve výši 10 000 Kč měsíčně.
13. Z informativního stanovení obvyklé ceny nemovitosti soud zjistil, že odhadce stanovil ke dni 25. 2. 2010 obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. [REDAKCE] k. ú. [REDAKCE] částkou 4 500 000 Kč s tím, že dům je starý minimálně 200 let, v předchozích 5 letech byla provedena oprava fasády a nová koupelna, ostatní prvky jsou původní nebo z dřívějších oprav, celkový stav je průměrný. Dle části odůvodnění usnesení o pozůstalosti po zůstavitelce [REDAKCE] byla stanovena obvyklá cena poloviny předmětných nemovitostí odhadem ve výši 2 500 000 Kč.
14. Z facebookových stránek společnosti Assets MGM s.r.o. vyplývá, že 4. 1. oslovila žalobkyně tuto společnost s tím, že se jí nikdo neozval na zasláný online formulář na výkup nemovitosti a že by jí zajímalo, jakou by dostala nabídku. Nato dne 8. 1. obdržela odpověď, že kolega byl u žalobkyně na podzim po prvním vyplnění kontaktního formuláře, dostala odhad 1,6 mil. a zda má zájem o prodej za tuto cenu. Žalobkyně následně sdělila, že už bohužel nemovitost prodala a že takový odhad nikdy nedostala.
15. Z darovací smlouvy ze dne 2. 11. 2018 se podává, že žalobkyni daroval podíl o velikosti 48/100 na předmětné nemovitosti, která byla převedena bez dluhů a věcných břemen, její otec a že žalobkyně se zavázala, že poté, co její bratr prokáže, že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení, mu daruje polovinu svého spoluvlastnického podílu, který touto smlouvou nabyla.
16. Dle kontaktního formuláře žalobkyně dne 19. 4. 2020 oslovila společnost PEMA estate s.r.o. s nabídkou prodeje svého podílu na předmětné nemovitosti s tím, že chce svůj podíl prodat co nejdřív.
17. Ze smlouvy o úvěru č. 0099022652112, sdělení Komerční banky, a.s. a výpisu z úvěrového účtu č. [REDAKCE] soud zjistil, že žalobkyně si dne 21. 2. 2019 sjednala úvěr ve výši 420 000 Kč za účelem konsolidace dluhů se splatností ke dni 20. 2. 2027 a s výší měsíční splátky 5 751 Kč. Celkem měla uhradit částku 552 339,25 Kč. Žalobkyně řádně hradila měsíční splátky až do března 2020. V dubnu 2020 došlo ke změně splátkového plánu - ke změně data splatnosti příští splátky. Žalobkyně začala další splátky hradit opět od listopadu 2020 a hradila je řádně do ledna 2021. Dne 12. 3. 2021 žalobkyně uhradila zbytek dlužné částky a dne 16. 3. 2021 byl úvěrový účet uzavřen.
18. V přípisu ze dne 10. 6. 2021 sdělil druhý spoluvlastník nemovitosti [REDAKCE] žalované, že v současné době je předmětná nemovitost v dosti havarijním stavu, není užívána nikým, neboť její stav řádné užívání vylučuje. Restaurace v přízemí byla uzavřena začátkem roku 2020, v celém objektu byl v roce 2020 odpojen přívod elektrické energie a plynu, v důsledku čehož zřejmě došlo k poškození topení. V havarijním stavu se nachází i střecha. Ze spisu vedeného u Okresního soudu v [REDAKCE] pod sp. zn. 4 C 24/2021, a to z protokolu o přípravě jednání bylo zjištěno, že druhý spoluvlastník ohledně předmětné nemovitosti sdělil, že ji nemůže užívat, protože nemá klíče od hlavního vchodu, ale pouze od zadní brány, takže nemovitost je přístupná jen ze sklepa. Nemovitost je v dezolátním stavu, chátrá. Dole byla dříve restaurace,

nyní tam přespávají bedomovci. Dlouhodobě je odpojena od přívodu elektriny a plynu a voda teče jen studená.

19. Svědek [REDACTED], manžel žalobkyně, vypověděl, že předmětná nemovitost byla v prosinci 2020 a v lednu 2021 v pořádku, byla v obyvatelném stavu a připravená na prodej, i když v nemovitosti nikdo od února 2019 nebydlel a žalobkyně do ní neinvestovala, pouze tam uklízeli. Žalobkyně se rozhodla prodat nemovitost z finančních důvodů po smrti svého otce v únoru 2019. Zda měla žalobkyně v tu dobu dluhy, v jaké výši a kolik činily měsíční splátky, svědek neví, ale nebyla proti ní vedena žádná exekuční řízení, ani nebyla v insolvenční. Banky na ni však už tlačily, aby splátky zaplatila. V rodině s financemi hospodaří žalobkyně, svědek jí vždy odevzdá výplatu. Svědek se žalobkyní a s jejich dvěma dětmi bydlí v bytě jeho matky, které platí nájem do výše 5 000 Kč. Pokud by na nájem neměli, nic by se nestalo, matka by počkala, až budou peníze mít, z bytu by je nevyhodila. Několikrát už peníze na nájem neměli a bylo to v pohodě. Vztah jeho matky a žalobkyně je v pořádku. Svědek byl v roce 2020 v dlouhodobé pracovní neschopnosti, jeho příjmy v tu dobu byly necelých 10 000 Kč, jinak jeho čistý příjem činil 19 000 až 20 000 Kč. Žalobkyně sháněla kupce přes internet, v průběhu let 2019 a 2020 se jí ozvaly asi čtyři realitní kanceláře. Nejnižší nabídka byla 400 000 Kč, pak 700 000 Kč od paní [REDACTED] a nejvyšší 1 600 000 Kč. Některé nabídky byly ještě před tím, než se ozvala paní [REDACTED], ale ti se přijeli podívat a pak už se neozvali. Se zájemci o koupi nemovitosti byl na prohlídce v Milevsku dvakrát či třikrát. Jednalo se o muže z různých realitních kanceláří, v jednom případě to byla žena, a to dle svědka při výslechu přítomná prokuristka žalované [REDACTED]. [REDACTED] se ozvala na nabídku žalobkyně, bylo to asi po Vánocích, jak dlouho jednání probíhala, svědek neví, ale sešli se v [REDACTED] v nemovitosti, kde paní [REDACTED] říkali, že jsou ve špatné finanční situaci, že nemají na nájem, že je žalobkyně v šestinedělí, že potřebují nemovitost prodat a že na to spěchají. Po prohlídce paní [REDACTED] nabídla žalobkyni částku 750 000 nebo 760 000 Kč s tím, že pokud se rozmyslí, může od smlouvy do 14 dnů bez udání důvodů odstoupit. Jednání se mu zdálo korektní, žádný nátlak tam nebyl. Nabídnutá částka se jim nezdála dobrá, ale potřebovali peníze na dluhy žalobkyně. Od schůzky v [REDACTED] do setkání v [REDACTED] uplynul asi týden. Po tu dobu čekali, jestli se někdo neozve s vyšší nabídkou. Nikdo se neozval, proto se rozhodli smlouvu podepsat. [REDACTED] přijela do [REDACTED], žalobkyně sešla před dům a dostala od ní smlouvu, tu s sebou přivezla paní [REDACTED]. Kdy přesně k tomu došlo, svědek neví. U tohoto setkání nebyl, čekal v bytě s dcerou. Proč a kdy se žalobkyně rozhodla od smlouvy odstoupit, svědek neví. Připustil, že po podpisu smlouvy se žalobkyni ozval druhý spoluvlastník nemovitosti s nabídkou asi 2 500 000 Kč. Dále svědek uvedl, že ještě před tím, než se ozvala paní [REDACTED], tedy asi na podzim roku 2020, dostala žalobkyně nabídku 1 600 000 Kč. Přijeli se podívat do [REDACTED], ale pak už se neozvali a manželka na ně ztratila kontakt, tak sháněla jiného kupce. Z vyplacené kupní ceny zaplatili dluhy, žádná částka jim nezbyla, z čeho by případně peníze vrátili, svědek neví.
20. Svědek [REDACTED], realitní makléř a spolumajitel společnosti RE/MAX Partner, vypověděl, že poprvé žalobkyně kontaktovala jejich společnost ohledně prodeje podílu na předmětné nemovitosti v únoru 2020, ale k jednáním mezi nimi nedošlo, už neví proč. Podruhé je oslovila žalobkyně e-mailem první nebo druhý týden v prosinci 2020. Následně se telefonicky domluvili na prohlídce nemovitosti, ke které došlo asi 19. 12. 2020. V [REDACTED] se nesešel se žalobkyní, ale s jejím partnerem. Stav nemovitosti byl horší, než čekal. Svědek měl při prohlídce dojem, že druhý spoluvlastník nejen že se o nemovitost nestará, ale že se jí snaží i mírně poškodit, protože byla odmontována topná tělesa a dům byl plný nepořádku. Bylo patrné, že rok či dva o dům nikdo nepečoval a o zahradu ještě delší dobu. Před i po prohlídce komunikoval svědek se žalobkyní telefonicky, nikdy se osobně nesešli. Žalobkyně mu řekla o znaleckém posudku na částku 1 300 000 Kč. Na to jí svědek sdělil, že k této částce se ani nepřiblíží a že jestli se domluví na poloviční ceně, tak to bude úspěch, a to s ohledem na stav nemovitosti, nutných investic do

nemovitosti a nekontaktního druhého spoluvlastníka. Žalobkyně reagovala tak, že je to částka nižší, než si představovala, ale nebyla překvapená a v jednání pokračovala. Svědek uvažoval ohledně předmětné nemovitosti jak o zprostředkování prodeje, tak o přímém odkupu. Následně proto na konci prosince 2020 kontaktoval druhého spoluvlastníka pana [REDAKCE] s tím, jaké má se svým podílem plány, ale ten na SMS zprávu a e-mail nereagoval a telefonát ukončil po 10 vteřinách. První nebo druhý týden v lednu 2021 mu žalobkyně napsala, že se už domluvila s někým jiným na ceně 750 000 Kč. Tato částka byla vyšší, než kterou by nabídl on, neboť se žalobkyně bavila o ceně okolo 650 000 Kč, on by tuto částku žalobkyni nenabídl. Ze zvědavosti si z katastru nemovitostí zjistil, že nemovitost koupila od žalobkyně žalovaná, proto ji oslovil a žalovaná mu potvrdila kupní cenu 750 000 Kč. Při jednáních se žalovanou, která trvala několik týdnů, neměl pocit, že by byla žalobkyně v tísní, že by na prodej spěchala. Nevybavuje si, že by mu žalobkyně říkala, že je ve špatné finanční situaci a že peníze potřebuje rychle. Jednal s ní jako s každým jiným klientem, který nemá zkušenosti s realitními obchody, proto se jí snažil vše vysvětlit, aby pochopila, jak se dostal k ceně okolo 650 000 Kč. Svědek doplnil, že dle jeho názoru hodnota celku předmětné nemovitosti přesahovala v té době 2 000 000 Kč s tím, že je nutné zohlednit náklady ve výši řádově nižších stovek tisíc na vyklizení nemovitosti a vyřešení vytápění.

21. Svědek [REDAKCE], jednatel společnosti Assets MGM s.r.o., uvedl, že žalobkyně v říjnu 2020 vyplnila na webových stránkách této společnosti poptávkový formulář na odkup jejího podílu na nemovitosti. Dále s ní pravděpodobně nikdo nejednal, protože o tom není žádný záznam. Neví, jestli žalobkyni někdo za společnost dal nějakou nabídku, není o tom žádný záznam. Záznamy se vedou až od okamžiku, kdy něco schvalují a chtějí skutečně koupit, tedy od okamžiku, kdy vážně zvažují koupi nemovitosti. Pokud by chtěli nemovitost od žalobkyně skutečně koupit, musel by to schválit právě svědek, ke kterému se to však na stůl nikdy nedostalo. Svědek žádný nákup tohoto typu neschvaloval. Zda někdo ze společnosti, a mohl to být kdokoli, kdo se stará o marketing, nabídl žalobkyni 1 600 000 Kč, neví, ale i kdyby takovou nabídku žalobkyni dali, nikdy nezvažovali koupi do té míry, že by to bylo předloženo svědkovi jako jednatele ke schválení. Nabídky učiněné takto prostřednictvím facebooku nejsou závazné. Závazné jsou až v okamžiku, kdy začnou jednat o smlouvě. Svědek dále uvedl, že z facebookové komunikace ani nevyplývá, zda částka 1 600 000 Kč byla nabídnuta za celek, nebo jen za podíl žalobkyně. Je také možné, že se mohl někdo splést. Svědek doplnil, že neví, jestli se byl někdo ze zaměstnanců společnosti na nemovitosti podívat, žádný záznam o tom není. K ceně předmětné nemovitosti v době uzavření kupní smlouvy se svědek nedokáže vyjádřit, neboť neví, o jakou nemovitost se přesně jedná.
22. Žalobkyně [REDAKCE] vypověděla, že v předmětné nemovitosti nikdo nebydlel od smrti jejího otce v únoru 2019, bar v přízemí byl zrušen asi dva měsíce poté druhým spoluvlastníkem. V období od roku 2010 do roku 2019 její otec udělal nové rozvody elektřiny a celou fasádu domu. Ona od té doby do údržby nemovitosti neinvestovala a připustila, že je nutná její celková rekonstrukce. Jelikož s druhým spoluvlastníkem, bratrancem [REDAKCE], měla spory, rozhodla se svůj podíl na nemovitosti prodat hned po smrti svého otce. V tu dobu její podíl druhý spoluvlastník koupit nechtěl. Poté však uvedla, že po smrti otce nemovitost prodat nechtěla, jen o tom uvažovala a že se rozhodla nemovitost prodat poté, co se objevily dluhy. V roce 2019 proto oslovila prostřednictvím kontaktních formulářů dvě realitní kanceláře a v roce 2020 rovněž dvě. V roce 2020 dostala nabídku od nějakého pána z Prahy na částku 500 000 Kč, pak nabídku od žalované a poté, co nemovitost žalované prodala, dostala nabídku na částku 1 600 000 Kč. Společnosti PEMA Estate s.r.o., které zaslala nabídkový formulář dne 19. 4. 2020, neprodala nemovitost zřejmě proto, že jí nabídli malou částku, ale přesně si to nepamatuje. Za ty dva roky měla v [REDAKCE] celkem tři schůzky se zástupci realitních kanceláří, byl to pán z Prahy a pak ještě někdo, s paní [REDAKCE] osobní schůzku

v [REDAKCE] neměla, to se manžel spletl, od žalované v [REDAKCE] nikdo nebyl. Žalobkyně dále vypověděla, že žalovanou kontaktovala přes formulář v prosinci 2020, pak jí volal někdo od žalované, asi paní [REDAKCE], rozhovor se týkal kupní ceny. Žalovaná nejprve nabídla 600 000 Kč, žalobkyně chtěla 800 000 Kč, na to jí žalovaná nabídla 750 000 Kč s tím, že má nějakou dobu na rozmyšlenou, bylo to asi 14 dnů. Nejprve žalobkyně uvedla, že v průběhu této doby neoslovila žádnou jinou realitní kancelář, jen jednou hledala na internetu, ale moc toho nenašla. Neměla konkrétní představu o ceně nemovitosti, částka 800 000 Kč, kterou chtěla po žalované, jí jen napadla. V té době měla nemocnou dceru, byla s ní i v nemocnici, proto neměla moc času pořádně si věc promyslet. Poté uvedla, že mezi 15. a 29. prosincem 2020 asi oslovila společnost RE/MAX a že je možné, že jí v té době přišla od této společnosti nějaká nabídka, ale výši nabídky už neví, a že je také možné, že tuto společnost oslovila ještě před 15. prosincem. Pracovnice žalované paní [REDAKCE] jí v e-mailu napsala, že může do 14 dnů od smlouvy odstoupit bez udání důvodů, a to poté, co se žalobkyně ptala, jestli bude mít po podpisu smlouvy ještě nějakou lhůtu si to rozmyslet. Nakonec se žalobkyně rozhodla, že smlouvu podepíše. Kupní cena ve výši 750 000 Kč byla odsouhlasena koncem prosince - 29., 30. či 31. Kupní smlouvy byly žalobkyni doručeny poštou asi 4. nebo 5. ledna, přesný datum neví, a také e-mailem, a to asi 6. ledna. Mezi doručením smlouvy a návštěvou paní [REDAKCE] uběhl asi týden, žalobkyně však smlouvu v této době nečetla (následně uvedla, že četla, ale jen letmo), protože kvůli nemocné dceři na to neměla čas. Žalobkyně si smlouvu vytiskla z e-mailu, v té době na smlouvě žádný podpis žalované, tedy ani podpis paní [REDAKCE], nebyl, datum tam bylo asi 5. 1., a nechala si ověřit svůj podpis na poště. Asi druhý den po ověření podpisu přijela za žalobkyní domů paní [REDAKCE]. K předání smluv došlo venku před domem, o výši kupní ceny při této schůzce již nevyjednávaly, nátlak na žalobkyni ze strany paní [REDAKCE] vyvíjen dle žalobkyně asi nebyl, schůzka byla rychlá, přítomny byly jen ony dvě. Všechna jednání se žalovanou probíhala telefonicky a e-mailem, při telefonním hovoru žalobkyně řekla paní [REDAKCE], že už nemá ani na nájem a asi i to, že mají dluhy v řádu statisíců a nezvládají je splácet, neví, zda jí řekla, že je v šestinedělí. Při jednání se žalovanou se cítila v tísní, protože potřebovala rychle peníze, a rovněž se cítila nezkušená a lehkomyšlná, protože měla prodej víc zvážit. Již v den, kdy smlouvu podepsala, uvažovala, že od smlouvy odstoupí, že udělala chybu, protože částka 750 000 Kč se jí zdála nízká. Poté se žalobkyni ozval druhý spoluvlastník s nabídkou 2 200 000 Kč a řekl jí, že nemovitost prodala hodně pod cenou, to žalobkyně zjistila přímo od něho. Z tohoto důvodu chtěla od smlouvy odstoupit. Z vyplacené kupní ceny splatila dluhy, a to hned poté, co peníze obdržela, nejprve zálohu 100 000 Kč a poté zbytek. Peníze v tuto chvíli nemá. Pokud by musela kupní cenu vrátit, půjčila by si od své matky, která peníze má. Žalobkyně dále sdělila, že kontaktovala i společnost Assets MGM, ale neví kdy. Ta jí učinila nabídku, ale neví v jaké výši. Žalobkyně poté ztratila kontakt, když zprávu asi vymazala, a tato společnost se jí znovu ozvala po podpisu smlouvy 8. či 9. 1. 2021 s nabídkou 1 600 000 Kč. Žalobkyně rovněž uvedla, že v letech 2019 a 2020 měla dluh vůči bance ve výši 420 000 Kč, z toho 100 000 Kč byl její dluh a 320 000 Kč si půjčila pro bratra. Splátky činily 6 400 Kč a 2 000 Kč. Celkem splatila 560 000 Kč. Byl jí umožněn bankou odklad splátek na půl roku. Splátky hradila z rodičovského příspěvku. Navíc měla příjem z brigád ve výši 3 000 Kč měsíčně, finančně jí pomáhala matka a rovněž tchyně tím, že bydleli v jejím bytě. Proti žalobkyni nikdy nebylo vedeno exekuční řízení. Její manžel měl čistý příjem 19 000 Kč, v době dlouhodobé pracovní neschopnosti pobíral nemocenskou ve výši 10 000 Kč. O přídavky na děti požádala až poté, co byl manžel v pracovní neschopnosti. Dokud pracoval, zvládali splátky hradit dobře. Poté, co manžel onemocněl, nezvládala splátky splácet, splácela až po splatnosti, trvalo to asi půl roku, půjčila si peníze i od matky a babičky. Věřitelé jí urgovali s tím, že bude muset platit navíc úroky. V době podpisu smlouvy už asi manžel zase chodil do práce. Bydleli v bytě u tchyně, které platili částku 5 000 Kč měsíčně. Pokud nájem neuhradili, nic se nestalo s tím, že až budou peníze mít, tak to doplatí. Kdyby museli z bytu tchyně odejít, mohli by jít na přechodnou dobu bydlet k její matce. Dne 24. 11. 2020 se žalobkyni

narodila druhá dcera, následující období pro ni bylo psychicky náročné, měla strach o budoucnost, právě v tu dobu ji urgovali věřitelé o úhradu splátek.

23. Prokuristka žalované [REDAKCE] vypověděla, že dříve pracovala pro společnost PEMA Estate. V dubnu 2020, kdy žalobkyně zaslala této společnosti kontaktní formulář s nabídkou prodeje předmětné nemovitosti, právě přecházela do společnosti MI Estate, proto neví, z jakého důvodu žalobkyně neprodala nemovitost společnosti PEMA Estate, pouze ví, že byl zaslán tento formulář. Žalovanou kontaktovala žalobkyně také přes formulář, a to na začátku či v polovině prosince. Tento e-mail vyřizovala její bývalá asistentka [REDAKCE], která se žalobkyní vyjednávala cenu. Ona se žalobkyní nikdy po telefonu nehovořila, komunikace probíhala mezi asistentkou [REDAKCE] a žalobkyní. Pak tam byla promlka, kdy e-mailová komunikace neprobíhala, ale na konci prosince se žalobkyně sama ozvala, jestli platí nabídka 750 000 Kč, na to žalovaná přistoupila a v lednu se domlouvalo vyhotovení kupních smluv. Až tehdy ohledně předání smluv se žalobkyní komunikovala ona sama, bylo to v přátelském duchu. Dne 5. 1. 2021 se vyhotovily kupní smlouvy, ona je podepsala a v ten den byly zaslány poštou žalobkyni. Zároveň byla kupní smlouva zaslána žalobkyni i e-mailem, aby měla čas se s jejím obsahem seznámit. Takto postupuje žalovaná standardně. K předání podepsaných smluv došlo 8. 1. 2021 před bytovým domem žalobkyně. Žalobkyně při předání pouze říkala, že má dvě děti, ale neříkala, že peníze potřebuje rychle, že nemá na nájem, ani že má statisícové dluhy, které nezvládá splácet. Rovněž neříkala, že si to ještě promýšlí a že kupní cena je nízká. Nic takového jí neříkala ani asistentka [REDAKCE], která se žalobkyní komunikovala e-mailem a telefonicky. Při předání smluv na ni žalobkyně nepůsobila, že je v tísní, ve stresu, ani že je lehkomyšlná, setkání bylo naopak přátelské, žalobkyně byla milá. Nikdo žalobkyni k podpisu smlouvy nenutil, pokud by se po odeslání smluv ještě rozmyslela, nic by se nedělo, pouze by ji žalovaná požádala o skartaci smluv, neboť na nich již byly podpisy prokuristky. Částku 750 000 Kč určila sama prokuristka spolu s kolegou s ohledem na to, že šlo o menšinový podíl a dlouhodobou investici. Prokuristka se byla na předmětné nemovitosti podívat sama a zároveň požádala kamarádku z Milevska, aby se na nemovitost došla také podívat. Na nabídku 750 000 Kč žalobkyně reagovala tak, že požadovala částku 800 000 Kč, na navýšení však žalovaná nepřistoupila a nechala žalobkyni, aby se sama rozhodla, zda nabídku přijme. Žalovaná žalobkyni nijak neurgovala, netlačila na ni. Z tohoto důvodu žádná komunikace mezi nimi od 15. 12. do 29. 12. neprobíhala. Žalobkyně se pak sama ozvala, zda nabídka 750 000 Kč stále platí. Prokuristka dále vypověděla, že standardně u všech klientů je postup takový, že poskytnou při podpisu smlouvy maximálně zálohu a zbytek kupní ceny vyplatí až po převodu vlastnického práva, je to běžná praxe právě z důvodu ochrany před případným nařízením exekuce, ale týká se to všech klientů, nejen žalobkyně. O advokátní či notářskou úschovu žalobkyně nežádala. Z jakého důvodu asistentka napsala do e-mailu dne 5. 1. 2021, že žalobkyně má právo od smlouvy odstoupit i po podání návrhu na vklad, prokuristka neví. Pokud by bylo se žalobkyní na její žádost ujednáno právo na odstoupení od smlouvy, prokuristka by jej zapracovala do kupní smlouvy, o tomto e-mailu však nevěděla. Asistentce za to udělila důtku. Dle prokuristky žalobkyni neovlivnil při rozhodování, zda kupní smlouvu uzavře či ne, tento e-mail. Žalobkyně si nechala od žalované vyplatit zálohu a hned z ní zaplatila část dluhů, takže o odstoupení od smlouvy nemohla uvažovat, protože jinak by peníze nepoužila, ale vrátila by je žalované. Žalobkyni ovlivnil e-mail od druhého spoluvlastníka, který po podpisu smlouvy psal i žalované, že se potkají u soudu. Na to napsala žalobkyně žalované, že se domluvila s druhým spoluvlastníkem a že chce od smlouvy odstoupit. Doplnila, že částka 750 000 Kč v době uzavření kupní smlouvy odpovídala tržní hodnotě tohoto menšinového podílu. Druhý - většinový podíl by byl pro ni daleko cennější, protože by tak získala celou nemovitost, nabídla by tak za něj vyšší cenu. Při nacenění podílu přihlédla k tomu, že se jedná o dlouhodobou investici, neboť s nemovitostí se s ohledem na druhého spoluvlastníka nebude dlouho nic dělat, a k tomu, že dům je neudržovaný a bude nutná další investice do něj ve výši odhadem cca 3 miliony korun.

Po podpisu smlouvy ji kontaktoval pan [REDAKCE] ze společnosti RE/MAX s dotazem, kolik žalobkyni zaplatili za nemovitost, s tím, že on s ní také jednal a částku 750 000 Kč by jí za to nedal.

24. Soud zamítl veškeré ostatní účastníky navržené důkazy (konkrétně znalecký posudek ohledně hodnoty předmětného podílu na nemovitosti ke dni uzavření kupní smlouvy) pro nadbytečnost s ohledem na dále uvedené skutečnosti.
25. Soud po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
26. Podle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
27. Podle § 1796 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.
28. Podle § 1829 odst. 1 věta první o.z. spotřebitel má právo odstoupit od smlouvy ve lhůtě 14 dnů. Podle odstavce 2 uvedeného ustanovení nebyl-li spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy v souladu s § 1820 odst. 1 písm. f), může spotřebitel od smlouvy odstoupit do jednoho roku a 14 dnů ode dne počátku běhu lhůty pro odstoupení podle odstavce 1. Jestliže však byl spotřebitel poučen o právu odstoupit od smlouvy v této lhůtě, běží čtrnáctidenní lhůta pro odstoupení ode dne, kdy spotřebitel poučení obdržel. Podle § 1840 odst. 1 písm. d) o.z. ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí na smlouvu, jejímž předmětem je vznik, převod či zánik práva k nemovité věci a nájem bytu.
29. Podle § 583 o.z. jednal-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné. Podle § 584 odst. 1 o.z. týká-li se omyl vedlejší okolnosti, kterou ani strany neprohlásily za rozhodující, je právní jednání platné, ale osoba uvedená v omyl má vůči původci omylu právo na přiměřenou náhradu. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení bylo-li právně jednáno v omylu vyvolaném lstí, je právní jednání neplatné, třebaže se omyl týká jen vedlejší okolnosti.
30. Soud se s ohledem na charakter žaloby nejdříve zabýval tím, zda je dán naléhavý právní zájem žalobkyně na požadovaném určení. Určovací žaloba je preventivního charakteru a místo má mimo jiné tam, kde lze její pomocí eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak. Naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k nemovitosti je dán, není-li žalobce, který o sobě tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, v katastru zapsán jako její vlastník (srov. rozsudek NS ze dne 19. 5. 2011 sp. zn. 30 Cdo 4593/2010). Je třeba v zásadě žalovat na určení vlastnictví, nikoliv na určení neplatnosti právního jednání, které mělo vlastnictví nastolit (srov. usnesení NS ze dne 26. 11. 2019 sp. zn. 26 Cdo 2978 2019). Žalobkyně namítá neplatnost kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky ohledně předmětné nemovitosti a požaduje určit, že je vlastníkem této nemovitosti. Takovéto určení by v daném případě mohlo vytvořit podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky a rozhodnutí soudu by v případě, že by soud žalobě vyhověl, mohlo být podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí. Soud s ohledem na uvedené dospěl k závěru, že v tomto případě je dán naléhavý právní zájem na požadovaném určení.
31. Aby soud mohl učinit závěr o tom, že šlo v daném případě o lichevní jednání, musí být v souladu s § 1796 o.z. naplněn alespoň jeden ze subjektivních znaků lichvy (tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení či lehkomyšlnost poškozené smluvní strany - včetně zneužití tohoto stavu lichvářem) a zároveň objektivní znak lichvy (hrubý nepoměr mezi plněním a protiplněním).

32. Z provedených důkazů vyplývá, že žalobkyně se rozhodla prodat předmětnou nemovitost již po smrti svého otce v únoru 2019, když prvotním impulsem byly neshody s druhým spoluvlastníkem, až posléze dalším důvodem byly dluhy žalobkyně. Žalobkyně postupovala systematicky, když v roce 2019 oslovila dvě realitní kanceláře a v roce 2020 rovněž dvě, se třemi zájemci uskutečnila prohlídku předmětné nemovitosti v [REDAKCE]. Dostala nabídku na 500 000 Kč. Žalovanou oslovila dne 9. 12. 2020, domlouvaly se ohledně ceny do 15. 12. 2020, od 15. 12. do 29. 12. 2020 komunikace neprobíhala, žalovaná na žalobkyni nenaléhala, žalobkyně měla čas zvážit nabídku žalované na 750 000 Kč. V tomto období jednala o prodeji nemovitosti s [REDAKCE] ze společnosti RE/MAX Partner, který jí po prohlídce nemovitosti sdělil, že jeho nabídka bude maximálně 650 000 Kč. Na to žalobkyně dne 29. 12. 2020 oslovila opět žalovanou s tím, zda stále platí její nabídka na 750 000 Kč. Snažila se ještě cenu navýšit na 800 000 Kč, ale když žalovaná trvala na původní nabídce, žalobkyně se dne 4. 1. 2021 rozhodla, že nemovitost žalované prodá („měla bych tedy zájem, jak by to probíhalo?“). Dne 5. 1. 2021 obdržela znění kupní smlouvy, dne 7. 1. 2021 si nechala úředně ověřit podpis na smlouvě a dne 8. 1. 2021 odevzdala podepsané kupní smlouvy žalované. Ještě před podpisem smlouvy oslovila společnost Assets MGM, aby si ověřila, jakou by dostala nabídku od ní. Žalobkyně si tak rozhodně nepočínala lehkomyšlně a nezkušeně. Sháněla kupce téměř dva roky, zvažovala nabídky, měla dostatek času vše si promyslet. I samotný proces uzavření kupní smlouvy se žalovanou trval téměř měsíc od 9. 12. 2020 do 7. 1., resp. 8. 1. 2021. Žalovaná po tu dobu na žalobkyni nijak nenaléhala, žalobkyně si nabídku na 750 000 Kč promýšlela 14 dnů od 15. 12. do 29. 12. 2020 a poté to byla ona, kdo oslovil žalovanou, zda nabídka stále platí. Ani potom nemusela smlouvu podepsat, mohla kontaktovat žalovanou s tím, že si chce prodej ještě rozmyslet, že potřebuje víc času, ale tak neučinila a smlouvu dne 7. 1. 2021 podepsala. V době uzavření kupní smlouvy jí bylo 25 let, nebyla osobou mladistvou či ve věku blízkém věku mladistvých, byla to dospělá žena s partnerem a dvěma dětmi. Z provedeného dokazování nevyplývá ani to, že při uzavření kupní smlouvy byla v tísní. Ačkoli žalobkyně tvrdila, že měla dluhy v řádu statisíců korun, které nezvládala splácet, věřitelé ji upomínali a měla závazky po splatnosti, nebyla proti ní vedena žádná exekuční řízení, dluh vůči Komerční bance řádně splácela a kromě tohoto dluhu měla jen drobné dluhy vůči rodinným příslušníkům. Navíc bydlela s rodinou v bytě tchýně a když neměli na nájem, nic se nestalo, tchýně jim s placením počkala. Pro případ, že by museli z bytu tchýně odejít, mohli jít bydlet k matce žalobkyně. Ačkoli manžel žalobkyně byl v roce 2020 v dlouhodobé pracovní neschopnosti, v době uzavření smlouvy již dle žalobkyně opět pracoval. Rovněž k datu uzavření kupní smlouvy žalobkyně nebyla v šestinedělí, jak tvrdila (dcera se narodila 24. 11. 2020, takže šestinedělí skončilo dne 5. 1. 2021). Žalobkyně mínila uzavření smlouvy se žalovanou vážně a považovala smlouvu za platnou, což vyplývá z toho, že žalovanou poskytnuté peněžní prostředky použila na úhradu svých dluhů. Pokud by smlouvu nepovažovala za platnou, dá se předpokládat, že by peníze nepoužila, ale vrátila by je žalované. Společnost Assets MGM se žalobkyni ozvala až po podpisu smlouvy s tím, že dostala odhad 1,6 milionu. Rovněž druhý spoluvlastník nemovitosti se ozval žalobkyni až po podpisu kupní smlouvy a nabídl jí vyšší částku. Právě oslovení druhým spoluvlastníkem a dohoda s ním byl důvod, proč chtěla od smlouvy odstoupit, jak sama sdělila žalované v textové zprávě ze dne 19. 1. 2021. Nikoli to, že by smlouvu uzavřela v tísní, nezkušenosti či z lehkomyšlnosti, nebo v omylu.
33. Jelikož nebyl naplněn žádný ze subjektivních znaků lichvy, soud se nezabýval objektivním znakem lichvy, a to zda poskytnuté plnění bylo v hrubém nepoměru ke vzájemnému plnění. Z tohoto důvodu neustanovil znalce k vypracování znaleckého posudku ohledně zjištění hodnoty předmětné nemovitosti ke dni uzavření kupní smlouvy. Jelikož nebyl žalobkyni prokázán subjektivní znak lichvy, tedy že došlo ze strany žalované ke zneužití tísně, nezkušenosti, lehkomyšlnosti, popř. rozumové slabosti či rozrušení žalobkyně, nejsou naplněny předpoklady podle § 1796 o.z. a kupní smlouva tak není dle tohoto ustanovení neplatná.

34. Soud podotýká, že předmětná kupní smlouva byla uzavřena dne 7. 1. 2021. Dle prokuristky žalované smlouvy byly vyhotoveny dne 5. 1. 2021, v ten den je podepsala a byly odeslány poštou i e-mailem žalobkyni. Žalobkyně nechala ověřit svůj podpis na smlouvě dne 7. 1. 2021 a dne 8. 1. 2021 předala dvě vyhotovení kupní smlouvy prokuristce žalované. Žalobkyně sice vypověděla, že se domnívá, že když smlouvy obdržela, žádný podpis na nich ještě nebyl, a že je prokuristka žalované podepisovala až před ní dne 8. 1. 2021, s ohledem na to, že na kupní smlouvě je u podpisu žalované vytištěno místo a datum podpisu smlouvy „V Praze dne 5. 1. 2021“, a u podpisu žalobkyně je vytištěno pouze „V..... dne.....“ a dopsáno rukou „[REDAKCE]“ a „5. 1. 2021“, a s ohledem na e-mailovou komunikaci mezi žalobkyní a žalovanou ze dne 5. 1. 2021 dospěl soud k závěru, že žalobkyně obdržela smlouvy již podepsané a dne 7. 1. 2021 je sama podepsala, čímž došlo k uzavření kupní smlouvy k tomuto datu.
35. Žalobkyně při uzavírání kupní smlouvy vystupovala v souladu s § 419 o.z. jako spotřebitel. Žalovaná uznala, že vystupuje ve smluvních vztazích jako podnikatel a že se věnuje především obchodům s nemovitostmi včetně nákupu a prodeje spoluvlastnických podílů. Předmětná kupní smlouva tak byla uzavřena mezi spotřebitelem a podnikatelem a vztahují se na ni ustanovení § 1810 a násl. o.z. Ustanovení § 1840 odst. 1 o.z. však stanoví, že ustanovení tohoto pododdílu (tedy § 1820 až 1839) se nepoužijí mimo jiné na smlouvu, jejímž předmětem je převod práva k nemovité věci. Takovou smlouvou bezesporu předmětná kupní smlouva je a z výše uvedených ustanovení tak vyplývá, že v daném případě žalobkyně nebyla oprávněna od smlouvy odstoupit dle § 1829 o.z. V kupní smlouvě bylo sjednáno právo odstoupit od smlouvy pouze v případě nedodržení vyplacení kupní ceny tak, jak bylo ujednáno. Strany však v průběhu řízení učinily nesporným, že kupní cena byla žalobkyni vyplacena žalovanou v souladu s článkem č. III bod 2. kupní smlouvy. Podle § 2001 o.z. lze od smlouvy odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. V daném případě žalobkyně neměla vzhledem ke shora uvedenému právo od smlouvy odstoupit a jí učiněné odstoupení od smlouvy je tak neplatné.
36. Žalobkyně dále namítala, že při uzavření smlouvy byla uvedena v omyl tím, že jí dne 5. 1. 2021 zaměstnankyně žalované sdělila, že má právo na odstoupení od kupní smlouvy i v případě, že by byl podán již návrh na vklad do katastru nemovitostí. Tímto dle žalobkyně žalovaná zneužila její nezkušenosti a lehkomyšlnosti, aby v co nejkratší době žalobkyně smlouvu uzavřela. Z e-mailové korespondence však vyplývá, že žalobkyně se rozhodla kupní smlouvu uzavřít ještě před tímto sdělením, když dne 29. 12. 2020 se ptá, zda stále platí nabídka žalované na 750 000 Kč, a dne 4. 1. 2021 píše žalované, že by tedy měla zájem a jak by to probíhalo. Sama žalobkyně vypověděla, že kupní cenu 750 000 Kč odsouhlasily na konci prosince 2020 - 29., 30. či 31. 12. 2020. Žalobkyně tak byla rozhodnuta smlouvu uzavřít ještě před tím, než ji zaměstnankyně žalované chybně informovala o možnosti od smlouvy odstoupit. Z toho vyplývá, že žalobkyně by smlouvu uzavřela, i kdyby tuto informaci neobdržela. Na uzavření kupní smlouvy toto nemělo vliv. Svědek [REDAKCE] sice vypověděl, že prokuristka žalované paní [REDAKCE] již na schůzce v [REDAKCE] sdělila žalobkyni, že může od smlouvy odstoupit, ale jak prokuristka žalované, tak žalobkyně shodně vypověděly, že od žalované nikdo na schůzce v [REDAKCE] nebyl. Žalobkyně tak při uzavření kupní smlouvy v omylu nejednala.
37. Soud s ohledem na vše shora uvedené uzavírá, že kupní smlouva uzavřená mezi žalobkyní a žalovanou dne 7. 1. 2021 je platná a vlastnické právo k podílu 48/100 na předmětné nemovitosti nabyta na jejím základě žalovaná. Z tohoto důvodu soud žalobu na určení, že vlastníkem předmětné nemovitosti je žalobkyně, zamítl.
38. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a žalované přiznal náhradu nákladů řízení v plném rozsahu, neboť žalovaná měla ve věci plný úspěch. Náklady řízení tvoří odměna advokáta za zastoupení žalované za 7 úkonů právní služby po 3 100 Kč (převzetí a příprava zastoupení, písemné podání ze dne 16. 3. 2022 - vyjádření k žalobě, účast na jednání před soudem

dne 19. 5. 2022, písemné podání ze dne 3. 6. 2022 - doplnění tvrzení a označení důkazů, účast na jednání před soudem dne 28. 7. 2022 přesahující dvě hodiny a účast na jednání před soudem dne 23. 9. 2022) podle § 7 bod 5., § 9 odst. 4 písm. b) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky MS č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“), náhrada hotových výdajů za 7 úkonů právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, cestovné za tři cesty z Prahy do Písku a zpět k jednání soudu dne 19. 5. 2022, dne 28. 7. 2022 a dne 23. 9. 2022 ve výši 5 878,75 Kč motorovým vozidlem tov. zn. BMW, RZ 8AR8240, s kombinovanou spotřebou ve výši 7,4 l nafty motorové na 100 km, při ujeté vzdálenosti celkem 718,2 km (dle www.mapy.cz vzdálenost od sídla zástupce žalované do budovy Okresního soudu v Písku činí 119,7 km a doba jízdy je 1:33 hodin), ceně nafty motorové 47,10 Kč za 1 litr a sazbě základní náhrady za 1 km jízdy ve výši 4,70 Kč dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. v účinném znění ((7,4/100 x 718,2 x 47,10) + (718,2 x 4,70)), náhrada za promeškaný čas v rozsahu 24 započatých půlhodin po 100 Kč podle § 14 odst. 1 a 3 advokátního tarifu a 21 % DPH z uvedených částek (7 x 3 100 + 7 x 300 + 5 878,75 + 24 x 100) podle § 137 odst. 3 o.s.ř., neboť zástupce žalované je plátcem DPH. Celkem náklady řízení žalované činí částku 38 815,30 Kč, kterou je žalobkyně povinna zaplatit žalované podle § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám jejího zástupce. Pro úplnost soud dodává, že nepřiznal žalované odměnu za úkon spočívající v duplice žalované k replice žalobkyně ze dne 30. 6. 2022, doručené soudu dne 11. 7. 2022. Soud zaslal repliku žalobkyně žalované pouze na vědomí, nevyzýval ji, aby se k ní vyjádřila. Vyjádřit se k ní mohla až při jednání dne 28. 7. 2022. Navíc skutečnosti obsažené v duplice již žalovaná uvedla ve svém vyjádření ze dne 3. 6. 2022 a dále pak právě při jednání dne 28. 7. 2022. Tento úkon tak soud považuje za nadbytečný. Podle § 160 odst. 1 o.s.ř. uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku, soud však může určit lhůtu delší nebo stanovit, že peněžité plnění se může stát ve splátkách. Žalobkyně pro případ neúspěchu ve věci navrhla, aby soud postupoval podle § 150 o.s.ř. a neuložil žalobkyni povinnost platit náhradu nákladů řízení žalované. Soud v daném případě neshledal důvody hodné zvláštního zřetele, které by odůvodňovaly výjimečný postup podle § 150 o.s.ř. S ohledem na povahu a okolnosti sporu se přiznání náhrady nákladů řízení úspěšné žalované nejeví jako nespravedlivé. Soud však přihlédl k osobní, majetkové a finanční situaci žalobkyně, která byla v řízení provedenými důkazy prokázána, a určil lhůtu k úhradě přiznaných nákladů řízení v délce 4 měsíců od právní moci rozsudku. Tato lhůta jednak poskytne žalobkyni možnost své povinnosti vůči žalované dostát bez intervence exekučního řízení a zároveň nikterak závažně nezasáhne do majetkové sféry žalované, resp. jejího zástupce, či do jejího práva na zaplacení nákladů řízení v přiměřené lhůtě, když při takto stanovené lhůtě k plnění budou náklady řízení uhrazeny v ještě akceptovatelné době.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Písku.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněná jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Písek 30. září 2022

Mgr. Markéta Česánková
soudkyně