



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně, sídlem [adresa], Česká republika, rozhodl samosoudkyní Mgr. Markétou Lanzovou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]
zastoupen advokátem Mgr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného] zastoupen advokátem JUDr. [jméno] [příjmení],
[příjmení]

sídlem [adresa žalovaného]

o určení vlastnického práva k věcem nemovitým

takto:

- I. Žaloba, jíž se žalobce domáhal proti žalovanému určení, že jeho právní předchůdkyně [jméno] [příjmení], narozená dne [datum], posledně bytem [adresa žalobce], zemřelá dne [datum], byla ke dni svého úmrtí výlučným vlastníkem věcí nemovitých, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území], [územní celek], a to pozemku parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] – rodinný dům, pozemku parc. [číslo] – ostatní plocha, pozemku parc. [číslo] – zahrada, pozemku parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] – rodinný dům, a pozemku parc. [číslo] – zahrada, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení v částce 79.584,73 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného [příjmení] [jméno] [příjmení], [příjmení], advokáta se sídlem [adresa žalovaného].

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne [datum] se původní žalobkyně [jméno] [příjmení], [datum narození], bytem [adresa žalobce], domáhala proti žalovanému určení, že je vlastníkem pozemků parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] – rodinný dům, parc. [číslo] – ostatní plocha, parc. [číslo] – zahrada, parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] – rodinný dům, a parc. [číslo] – zahrada, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Beroun, na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území], [územní celek]. Tvrdila, že ač je nyní jako vlastník předmětných věcí nemovitých zapsán v katastru nemovitostí žalovaný, nemohlo na něj vlastnické právo přejít, neboť kupní smlouva, kterou s ním dne [datum] uzavřela, byla sjednána výhradně za účelem zajištění závazku původní žalobkyně a jejího syna [celé jméno žalobce] splatit za žalovaného jeho financujícím peněžnímu ústavu prostředky získané z hypotečního úvěru na úhradu dluhů [celé jméno žalobce]. Vzhledem k absenci vážně míněného úmyslu převést vlastnické právo je tedy uvedená kupní smlouva absolutně neplatným právním jednáním a současně též právním úkonem zastřeným, směřujícím k zajištění dluhu převodce, když smlouva kupní postrádala nezbytnou náležitost zajišťovacího převodu práva, konkrétně pak ujednání o vypořádání pro případ, že dlužníci (původní žalobkyně a její syn) zajištěnou pohledávku řádně a včas nesplatí. K okolnostem předcházejícím této koupi „na oko“ pak bylo tvrzeno, že [celé jméno žalobce] se v roce 2013 nacházel v tíživé finanční situaci, kdy nebyl schopen hradit své závazky zčásti zajištěné zástavním právem na věcech nemovitých ve vlastnictví původní žalobkyně. Snažil se proto najít řešení v podobě získání prostředků z úvěru, a to prostřednictvím [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. (nyní [právnícká osoba]), [IČO], s níž dne [datum] spolu se svou matkou [jméno] [příjmení] uzavřel mandátní smlouvu [číslo] za účelem vypořádání a vyřešení svých dluhů (specifikovaných v příloze smlouvy), ukončení exekucí atd., neboť sám s ohledem na svou situaci a jeho matka coby starobní důchodkyně na poskytnutí úvěru nedosáhli. Za mandatáře se žalobkyně a jejím synem jednal [jméno] [příjmení], který vymyslel koncept prodeje nemovitostí žalobkyně „na oko“ žalovanému, jehož sám přivedl a který si zajistil na úhradu kupní ceny hypoteční úvěr ve výši 6, 511.000 Kč, zajištěný zástavním právem na těchto věcech nemovitých ve prospěch [právnícká osoba] Kupní cena byla sjednána ve výši 7, 800.000 Kč a hrazena měla být jednak z vlastních zdrojů žalovaného ve výši 1, 289.000 Kč k rukám [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. jakožto vedlejšího účastníka kupní smlouvy na vyplacení závazků prodávajícího (tyto prostředky však žalobkyně nikdy neobdržela), jednak na vypořádání dluhů [celé jméno žalobce] ve prospěch jeho zajištěných věřitelů (v částkách 2, 383.633 Kč a 1, 186.868,50 Kč, které byly skutečně uhrazeny); zbývající obnos 2, 940.498,50 Kč měl být vyplacen opět na účet [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. na vyplacení závazků prodávajícího (ani tuto částku žalobkyně neobdržela, když část z ní byla zřejmě použita na splacení dluhů [celé jméno žalobce] vůči [právnícká osoba], ve výši 1, 675.000 Kč a vůči [anonymizována tři slova] s r.o. ve výši cca 260.000 Kč dle přílohy mandátní smlouvy). Z takto vyplacené kupní ceny si pak mandatář ponechal vyúčtovanou provizi za svou činnost ve výši 242.000 Kč a 340.000 Kč. Dle dohody měli [celé jméno žalobce] následně takto vzniklý dluh kupujícímu splácet na postupnou úhradu jeho hypotečního úvěru, a to opět prostřednictvím mandatáře ve formě „nájemného“, neboť i po prodeji zůstali dle ujednání stran v nemovitostech bydlet a částečně je i pronajímat (resp. šlo o podnájem). Výše hrazeného nájemného (a podnájemného) odpovídala splátkám hypotečního úvěru žalovaného – de facto tak měli za žalovaného postupně umořovat jeho hypoteční úvěr. Dále si strany (včetně mandatáře, který se stal nájemcem věcí nemovitých vůči žalovanému jakožto novému vlastníkově) sjednaly pro případ zlepšení finančních poměrů [celé jméno žalobce] (jehož dluhy tím měly být splaceny), „přeřinancování“ (tedy převedení hypotéky) přímo na něj či na osobu jím zajištěnou a následný zpětný převod nemovitostí do vlastnictví žalobkyně. [příjmení] [celé jméno žalobce] tento svůj závazek z dohody řádně plnili, když dle vlastní evidence uhradili více než 2, 000.000 Kč, k realizaci dalšího ujednaného postupu již nedošlo, řada dluhů [celé jméno žalobce] rovněž uhrazena nebyla a žalovaný naopak započal činit kroky směřující k prodeji předmětných

věcí nemovitých blíže neurčenému okruhu zájemců. Žalobkyně se proto obrátila na soud s požadavkem na určení svého vlastnického práva k tomuto majetku, přičemž naléhavý právní zájem na tomto určení spatřovala v tom, že bez soudního rozhodnutí by za situace, kdy žalovaný odmítá dobrovolně poskytnout nezbytnou součinnost, nemohla dosáhnout změny zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

2. V průběhu řízení pak žalobkyně doplnila a upřesnila, že svůj záměr prodeje nemovitostí v rozporu s původní dohodou jí žalovaný a společnost [právnícká osoba] oznámili v létě roku 2019 a začali v tomto směru aktivně jednat; rovněž zatížili předmětné věci nemovité dalším zástavním právem, přestože žalobkyně do té doby řádně hradila výnosy z pronájmu rodinného domu na splácení hypotéky. Že šlo pouze o specifickou formu zajištění, pak dokládá i skutečnost, že žalovaný se o uvedený majetek nestaral, nekontroloval jej, ani nenavštěvoval.

3. Jelikož žalobkyně [jméno] [příjmení] v průběhu řízení v této věci zemřela, rozhodl soud na podkladě výsledku pozůstalostního řízení po této účastnici řízení svým usnesením ze dne 2. 12. 2021 pod č.j. 6 C 4/2019-193 podle ustanovení § 107 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), tak, že v řízení bude dále pokračováno na straně žalobkyně s jejím dědicem [celé jméno žalobce], narozeným [datum], tedy s nynějším žalobcem. Na základě této skutečnosti pak soud připustil tímto účastníkem navrženou změnu žaloby, již se žalobce nadále domáhal určení, že jeho právní předchůdkyně byla ke dni svého úmrtí vlastníkem předmětných věcí nemovitých.

4. Následně ještě žalobce doplnil podanou žalobu a shrnul, že kupní smlouva byla sjednána za účelem zajištění dluhu [anonymizováno] splatit žalovanému, resp. za něj bance, peněžní prostředky jím získané z hypotečního úvěru za účelem jejich zapůjčení [anonymizováno], konkrétně k úhradě dluhů nynějšího žalobce. Peněžní prostředky tedy byly poskytnuty ve formě kupní ceny za nemovité věci právní předchůdkyně žalobce z hypotečního úvěru. [celé jméno žalobce] tedy měli vrátit za žalovaného takto půjčené prostředky ve výši 6, 511.000 Kč spolu s úroky vyúčtovanými bankou přímo této bance přednostně z prostředků získaných pronájmem nemovitostí třetím osobám s tím, že takto mělo být spláceno po dobu čtyř let; doplaceno tedy mělo být za čtyři roky se sjednanou možností prodloužení splatnosti tohoto závazku. Kupní smlouva pak byla uzavřena pouze zdánlivě, neboť jinak by žalovaný hypoteční úvěr nezískal (předmět „koupě“ byl použit jako zástava vůči bance). Uvedená smluvní konstrukce však byla mezi dotčenými subjekty sjednána pouze ústní formou a prostřednictvím [jméno] [příjmení] ze [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., který vše organizoval a vůči žalobcům vystupoval jako zástupce žalovaného. Stejně tak neexistuje písemné ujednání obsahující výslovně dohodnutý zpětný převod vlastnického práva k dotčeným věcem nemovitým, jenž byl sjednán pouze ústně mezi [anonymizováno] a žalovaným ještě před uzavřením kupní smlouvy v první polovině roku 2013 a jehož předmětem byla dohoda o tom, že bude-li celý hypoteční úvěr zaplacen (ve splátkách či formou refinancování ze strany třetí osoby) a tento závazek vůči bance vypořádán, dojde k převodu věcí nemovitých zpět do vlastnictví původní žalobkyně či jiné osoby [anonymizováno] určené. Žalobce rovněž nedisponuje ani žádnými písemnými potvrzeními o úhradách peněžitých částek ze strany žalobkyně či jejího právního nástupce v hotovosti k rukám [jméno] [příjmení], resp. [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. (původní žalobkyně si pouze vedla vlastní záznamy, které následně soudu předložila k důkazu), či výzvou k vyúčtování kupní ceny, neboť veškerá tato jednání proběhla pouze ústní formou. Žalobci tedy nebylo známo, že [jméno] [příjmení] nezajistil úhradu všech jeho dluhů, a proto ani, dokud tak mohl vzhledem k plynutí lhůt učinit, neodstoupil on či jeho matka od kupní smlouvy. Všechny zúčastněné subjekty pak dle uvedeného ujednání také následně v letech 2013 až 2019 řádně postupovaly, žalobce s matkou nadále v nemovitostech bez jakýchkoliv překážek bydleli a hradili veškeré náklady spojené s provozem a údržbou předmětných nemovitostí a uskutečnilo se též několik jednání o možnosti přeфинancování úvěru (na svědkyni [jméno] [příjmení] nebo na syna žalobce [jméno] [celé jméno žalobce]). Až do roku 2019 tedy žalovaný nikdy žalobce ani jeho matku neupomínal či netvrdil, že by něco dlužili. Závěrem žalobce upřesnil,

že podmínky jím tvrzeného zpětného převodu vlastnického práva doposud splněny nebyly, neboť hypoteční úvěr nebyl doplacen ani refinancován.

5. Žalovaný se žalobou nesouhlasil. Namítal nejprve, že byl v roce 2013 kontaktován ze strany [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. s investiční nabídkou na koupi dvou rodinných domů, které měly být dále pronajímány, a to mj. i žalobkyni, za účelem zajištění splacení hypotečního úvěru, který si žalovaný musel na koupi obstarat. Důvodem prodeje bylo zadlužení syna žalobkyně, který proto nebyl schopen získat půjčku na splacení těchto dluhů. Žalovaný tedy věc hodnotil jako nerizikovou možnost budoucího prodeje nemovitostí se ziskem, jakož i možnost výpomoci, neboť pro případ ideálního vývoje situace zde byla ústně před uzavřením kupní smlouvy projednávána též možnost, že by syn žalobkyně po splacení svých dluhů mohl s odstupem znovu požádat o úvěr a nemovitosti odkoupit. Přímo se ním ani se žalobkyní však žalovaný na zpětné koupi dohodnut nebyl, neboť by neměl jistotu, kdy a zda vůbec bude [celé jméno žalobce] schopen na úvěr dosáhnout (potažmo jeho matka jakožto starobní důchodkyně). Žalovaný tak zcela vyloučil, že by se jednalo o půjčku žalobkyni. Kupní cena byla zcela uhrazena zčásti z vlastních prostředků žalovaného (oproti ujednání ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní se tato částka navýšila vzhledem k výši úvěru, který byl nakonec poskytnut), zčásti pak z hypotečního úvěru, z něhož byli vyplaceni zástavní věřitelé syna žalobkyně, a zbývající část prostředků byla uhrazena na účet [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. Žalovaný se tedy dle vlastního přesvědčení stal oprávněným vlastníkem věcí nemovitých a dohodu o kupní ceně chápal jako dohodu žalobkyně a jejího syna se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. ohledně úhrady jejich dluhů. S touto společností pak žalovaný uzavřel dne [datum] smlouvu o nájmu na oba rodinné domy se sjednaným nájemným ve výši 29.000 Kč měsíčně, které bylo hrazeno přímo na splátky úvěru. Současně s tím pak žalobkyně v rámci podnájmu užívala jeden rodinný dům a další pak za úplatu přenechala do užívání třetí osobě. K zamýšlenému prodeji nemovitostí následně žalovaného vedl jeho zhoršený zdravotní stav. V průběhu řízení dále žalovaný doplnil, že hypoteční úvěr již nadále není splácen, a banka přistoupila k jeho vymáhání soudní cestou. Stále pak trvá smluvní vztah založený se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. na základě smlouvy o nájmu, nájemné však již hrazeno není, avšak žalovaný tento dluh soudně nevymáhá. Dále žalovaný popsal průběh jednotlivých úhrad obnosu placeného na kupní cenu z vlastních zdrojů, kterou tak zcela zaplatil a které byly následně zprostředkovatelem předány původní žalobkyni oproti vystaveným výdajovým pokladním dokladům, a to shodně jako v případě poslední části kupní ceny vyplácené z hypotečního úvěru. Žalovaný tedy své povinnosti z kupní smlouvy zcela splnil. Navrhoval proto žalobu zamítnout.

6. Soud ve věci provedl dokazování, přičemž zjistil následující pro rozhodnutí ve věci podstatné skutečnosti: Z výpisu z katastru nemovitostí na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území] tak bylo zjištěno, že žalovaný je veden jako výlučný vlastník věcí nemovitých – pozemku parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] - rodinný dům, dále pozemku parc. [číslo] – ostatní plocha, pozemku parc. [číslo] – zahrada, pozemku parc. [číslo] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba ([obec]) [adresa] – rodinný dům, a pozemku parc. [číslo] – zahrada. Věci nemovitě jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch [právnícká osoba], k zajištění pohledávky ve výši 6, 511.000 Kč s příslušenstvím, vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. [číslo] ze dne [datum], a zástavním právem ve prospěch věřitele [právnícká osoba] k zajištění pohledávky ve výši 50.000 Kč spolu se smluvní pokutou na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne [datum]. Tento stav pak zůstal beze změn s výjimkou poznámky o dotčení práv k nemovitostem změnou (o podané určovací žalobě) dle výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího stav evidovaný k datu [datum] a poznámky spornosti a nařízení předběžného opatření dle stavu k datu [datum]. K datu [datum] již byla na listu vlastnictví vyznačena poznámka o zahájené exekuci na žalovaného, o exekčním příkazu k prodeji nemovitosti a o vydané dražební vyhlášce (pozn. – dle shodných tvrzení stran dražba v tomto termínu nakonec uskutečněna nebyla s ohledem na žalobcem podanou vylučovací žalobu).

7. Nabývacím titulem pro žalovaného je smlouva kupní ze dne [datum], resp. [datum] s právními účinky vkladu práva ke dni [datum]. Z této listiny soud zjistil, že byla uzavřena mezi právní předchůdkyní žalobce [jméno] [příjmení] jako prodávající a žalovaným jako kupujícím; další smluvní stranou pak byla společnost [právnícká osoba], [IČO], vystupující jako zprostředkovatel. Původní žalobkyně pak touto smlouvou prodala v předchozím odstavci specifikované věci nemovité, jichž byla výlučným vlastníkem, žalovanému jako kupujícímu za sjednanou kupní cenu 7, 800.000 Kč. Ta měla být uhrazena částečně z vlastních zdrojů žalovaného v částce 1, 289.000 Kč k rukám zprostředkovatele a vyplacena [jméno] [příjmení] na její žádost za účelem úhrady jejích závazků dle dohody stran, zbývající obnos 6, 511.000 Kč pak byl hrazen z hypotečního úvěru s tím, že z toho částky 2, 383.633 Kč a 1, 186.868,50 Kč měly být poukázány k vyplacení zástavních věřitelů [jméno] [příjmení] a [právnícká osoba], s.r.o., zbývající obnos ve výši 2, 940.498,50 Kč pak měl být opět na žádost prodávající uhrazen na účet zprostředkovatele a měly z něj být vyplaceny další závazky prodávající, čímž měla být kupní cena zcela uhrazena. Součástí smlouvy je dále ujednání o závazku prodávající poskytnout kupujícímu součinnost při převodu dodávek služeb a médií do nemovitostí na kupujícího. Naopak závazek ke zpětnému převodu vlastnického práva k předmětu koupě a podmínky, za jakých se tak má stát, včetně ujednání o případném vzájemném vypořádání smluvních stran pro tento případ, jakož ani zmínka o existenci půjčky či jiném právním důvodu dočasného zapůjčení peněžité částky, představované kupní cenou věcí nemovitých a o podmínkách a způsobu jejího splácení, obsahem smlouvy není. Jediné tomu bližící se ujednání je obsaženo v článku [číslo] smlouvy, upravující závazky smluvních stran pro případ zániku nebo skončení platnosti kupní smlouvy, aniž by byl proveden vklad do katastru nemovitostí. V takovém případě byly strany povinny si vrátit vzájemné plnění dle této smlouvy ve stanovené lhůtě, přičemž prodávající je oprávněn podmínit vrácení kupní ceny vrácením nemovitostí do užívání kupujícího (pozn. – s ohledem na celkový obsah tohoto článku smlouvy je zřejmé, že posledně uvedenou formulací bylo míněno užívání prodávajícího). Právní účinky vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí vznikly ke dni [datum], přičemž na jedné ze dvou předložených kopií kupní smlouvy byly podpisy smluvních stran úředně ověřeny.

8. Ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne [datum], již k důkazu předložil žalovaný, soud zjistil, že tato byla uzavřena pouze původní žalobkyní [jméno] [příjmení] jako budoucí prodávající, jako budoucí kupující pak vystupoval žalovaný. Ti se pak dohodli, že spolu uzavřou kupní smlouvu k předmětným věcem nemovitým za kupní cenu 7, 800.000 Kč a že jako smluvní strana této kupní smlouvy bude též společnost [právnícká osoba] jako zprostředkovatel, na jehož účet bude vyplácena část kupní ceny. Z kupní ceny, na kterou měl žalovaný z vlastních zdrojů uhradit oproti kupní smlouvě později uzavřené pouze 1, 170.000 Kč, pak měla být nad rámec pozdější smlouvy uhrazena též pohledávka dalšího zástavního věřitele, a to [právnícká osoba], ve výši 1, 500.000 Kč s příslušenstvím a na účet zprostředkovatele pak měla být dle žádosti prodávajícího vyplacena zbývající částka 1, 699.498,50 Kč na úhradu dalších dluhů prodávajícího. Podmínkou uzavření kupní smlouvy pak bylo mimo jiné složení částky 1, 170.000 Kč žalovaným na účet zprostředkovatele a předschválení hypotečního úvěru.

9. Ze smlouvy mandátní [číslo], datované [datum], pak bylo zjištěno, že dle ní se společnost [právnícká osoba] zavázala jako mandatař činit za [jméno] [příjmení] a [celé jméno žalobce] jako mandanty veškeré úkony vedoucí k dohodnutí podmínek a přípravě smluvní dokumentace k vypořádání všech závazků vymáhaných v exekučním řízení, dále směřujících k ukončení exekucí vedených vůči mandantovi a k zániku zástavních práv a dalších omezení dle přílohy k této smlouvě, a dále činit veškeré úkony směřující k výmazu zástavních práv a dalších omezení z katastru nemovitostí opět s odkazem na přílohu smlouvy včetně všech úkonů s tím souvisejících a úkonů spojených se zajištěním odkupu pohledávky nebo jiného finančního závazku. Účelem bylo vypořádání všech dluhů mandanta uvedených v příloze smlouvy. Trvání smluvního vztahu bylo časově omezeno do [datum] a současně byla sjednána odměna mandataře za jeho činnost ve výši 200.000 Kč bez DPH. Ve smlouvě si její strany ujednaly závazek mandanta poskytnout mandataři

veškerou potřebou součinnost k naplnění účelu této smlouvy, zejména pak uzavřít smlouvu o půjčce na částku pokrývající veškeré dluhy dle přílohy smlouvy a náklady s tím související, jakož i zástavní či jinou smlouvu potřebou k získání finančních prostředků na úhradu těchto dluhů pod sankcí smluvní pokuty ve výši odměny mandátáře. Příloha k této smlouvě, datovaná [datum], pak obsahuje soupis závazků [jméno] [příjmení] a [celé jméno žalobce] dle stavu ke dni [datum] s tím, že zde bylo uvedeno celkem pět dluhů za věřiteli [právnícká osoba], v částce 1, 675.000 Kč, za [jméno] [příjmení] v částce 2, 327.000 Kč, za [právnícká osoba], s ., v částce 1, 187.775 Kč, za společnost [právnícká osoba], v částce 260.000 Kč a za [anonymizována dvě slova] v částce 85.477 Kč. Kopie listiny opatřená úředně ověřenými podpisy obou žalobců byla soudu předložena [právnícká osoba] a.s.

10. Mezi žalovaným a [právnícká osoba] a.s. (dříve [právnícká osoba]) byla následně dne [datum] uzavřena nájemní smlouva, dále byly soudu předloženy dva dodatky k nájemní smlouvě ze dne [datum], jakož i další nájemní smlouva nedatovaná, na níž byl podpis žalovaného úředně ověřen dne [datum]. Z těchto listin soud zjistil, že dne [datum] spolu uvedené subjekty sjednaly nájem předmětných věcí nemovitých (specifikace uvedena v příloze smlouvy) na dobu určitou ode dne [datum] do [datum] za sjednané měsíční nájemné ve výši 29.000 Kč (hrazené na účet, z něhož byly hrazeny splátky hypotečního úvěru – viz výpis z účtů k hypotečnímu úvěru dle bodu 14. níže) a s možností jejich podnájmu třetím osobám. Dodatky ze dne [datum] a [datum] si pak tyto smluvní strany ujednaly prodloužení sjednané doby nájmu vždy o jeden rok, tedy konce roku 2015, resp. 2016. V průběhu roku 2016 pak byla uzavřena další, nedatovaná nájemní smlouva, na jejímž základě přenechal žalovaný též předmět nájmu do užívání témuž nájemci na dobu neurčitou.

11. Dále pak původní žalobkyně předložila soudu kopii rukou psaného přehledu úhrad, z něhož však bylo zjištěno, že obsahuje pouze soupis částek za jednotlivé měsíce v období od roku 2014 až do srpna 2019 bez bližší specifikace s výjimkou částky uvedené u května 2018, označené údajem „ elekt. dop.“. Pod každým ročním přehledem pak následují součty jednotlivých položek v časové posloupnosti v částkách 240.000 Kč, 430.650 Kč, 451.164 Kč, 487.624 Kč a 432.724 Kč (s výjimkou roku 2019, který sečten není). Z listiny není zřejmé, zda se jedná o příjmové či výdajové položky, není uveden jejich zdroj ani účel, resp. údaj o plátcích ani o příjemcích, potažmo potvrzení o tom, že byly skutečně přijaty či vyplaceny, proč, kdy a komu.

12. Příjmovými pokladními doklady dále žalovaný prokazoval a soud z těchto listin zjistil, že dne [datum] byla žalovaným uhrazena v hotovosti k rukám [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., částka 350.000 Kč, označená jako „ záloha [příjmení] [příjmení] [jméno]“, dne [datum] a [datum] bylo takto zaplaceno 300.000 Kč a dalších 300.000 Kč vždy jako záloha téže kupní ceny a dne [datum] pak žalovaný uhradil téže společnosti obnos 339.000 Kč na též účel. Celkem tedy žalovaný vyplatil částku 1, 289.000 Kč.

13. Ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. [číslo] ze dne [datum] pak soud zjistil, že na základě uvedené smlouvy se [právnícká osoba], zavázala poskytnout žalovanému úvěr ve výši 6, 511.000 Kč za účelem nákupu předmětných věcí nemovitých s tím, že žalovaný byl mj. povinen bance doložit použití vlastních prostředků v souladu s účelem úvěru ve výši 1, 289.000 Kč a vyčíslení aktuální výše pohledávek zástavních věřitelů, které měly být z úvěru uhrazeny. Úvěr měl být zajištěn zřízením zástavního práva k předmětným věcem nemovitým ve prospěch banky.

14. Z výpisů z účtů k úvěru [číslo] ze dne [datum] ke smlouvě [číslo] dále bylo zjištěno, že dne [datum] žalovaný čerpal úvěr poskytnutý [právnícká osoba], v celkové výši 6, 511.000 Kč, a to převodem částky 2, 383.633 Kč na bankovní účet č. [bankovní účet], částky 1, 186.868,50 Kč na účet č. [bankovní účet] a částky 2, 940.498,50 Kč na bankovní účet č. [bankovní účet], tedy na účty zástavních věřitelů [jméno] [příjmení] a [právnícká osoba], s.r.o., a na účet zprostředkovatele [právnícká osoba], jak byly uvedeny v článku [číslo] kupní smlouvy ze dne [datum], resp. [datum]. Úvěr byl splácen z účtu č. [bankovní účet] (což v zásadě odpovídá účtu č. [bankovní účet] uvedenému v nájemní smlouvě žalované se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., když chybějící

číslici 2 lze považovat za chybu v psaní, která by vyšla najevo již v počátečním okamžiku, kdy by nájemné nebylo na tento účet připsáno).

15. Ze souhlasného prohlášení o složení části kupní ceny ze dne [datum] soud zjistil, že zprostředkovatel [právní osoba] potvrdil převzetí části kupní ceny v částce 1, 289.000 Kč na základě kupní smlouvy ze dne [datum] s tím, že tato částka bude vypořádána podle článku [číslo] této smlouvy za účelem úhrady závazků prodávající.

16. Výdajovými pokladními doklady má pak soud za prokázané, že právní předchůdkyni žalobce [jméno] [příjmení] byla dne [datum] vyplacena částka 350.000 Kč, dne [datum] částka 220.000 Kč a dne [datum] částka 197.079 Kč, dále jmenovaná obdržela dne [datum] od zprostředkovatele [právní osoba] obnos 350.000 Kč, dne [datum] dalších 350.000 Kč, dne [datum] rovněž částku 350.000 Kč (obě platby od téhož subjektu) a nakonec dne [datum] částku 239.000 Kč, a to vždy jako část kupní ceny v souhrnné částce 2, 056.079 Kč.

17. Z prohlášení o předložení dokumentů ze dne [datum] bylo dále zjištěno, že původní žalobkyně výslovně potvrdila, že uvedeného dne jí [jméno] [příjmení] předložil originály smluvní dokumentace (mandátní, kupní a nájemní smlouvu), doklady o hrazení dluhů dle mandátní smlouvy (s výjimkou pohledávky [anonymizováno] zdravotní pojišťovny) a výše uvedené doklady o úhradě části kupní ceny, jakož i fakturu za zprostředkování prodeje nemovitosti, a potvrdila rovněž, že tyto doklady jí byly předány při jejich podpisu.

18. Soud si pak vyžádal od [právní osoba] a.s. dokumentaci k její činnosti na základě výše uvedené mandátní smlouvy. Statutární ředitel této [právní osoba] [anonymizováno] (slyšený v řízení jako svědek) soudu sdělil, že případ [anonymizováno] ze své funkce koordinoval. Byl schopen soudu doložit pouze část listin, které se k dané věci vztahují. Předložen tak byl vedle shora uvedené mandátní smlouvy, v tomto případě opatřené úředně ověřenými podpisy žalobce a jeho právní předchůdkyně, avšak postrádající přílohu se specifikací závazků, souhlas se zastavením exekuce za povinného, adresovaný soudnímu exekutorovi Mgr. [jméno] [příjmení], Exekutorský úřad Beroun, k jeho sp. zn. [spisová značka], spolu s průvodním dopisem ze dne [datum], z nichž bylo zjištěno, že společnost [právní osoba] činila jako zmocněnec žalobce coby povinného úkony směřující k ukončení exekuce vedené ve věci žalobce. Dále byla předložena podnájemní smlouva, uzavřená dne [datum] mezi [právní osoba] a.s. jako nájemcem a žalobcem jako podnájemcem, v níž je odkazováno na nájemní smlouvu ze dne [datum], sjednanou mezi nájemcem a žalovaným a jejímž předmětem je podnájem části sporem dotčených věcí nemovitých (pozemky parc. [číslo] včetně rodinného domu [adresa] a parc. [číslo]) na dobu určitou ode dne [datum] do [datum] a s podnájemným dohodnutým ve výši 8.000 Kč měsíčně. Dále byly doloženy listiny týkající se vyčíslení a zajištění pohledávky věřitele [právní osoba] uznáním dluhu a zástavním právem (dokládáno notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti ze dne [datum] pod NZ [anonymizováno] 2013, [spisová značka], vyčísleními dlužné částky k [datum] a [datum] a exekutorským zápisem ze dne 31. 3. 2011 č.j. [spisová značka]). Smlouvou o postoupení pohledávek ze dne [datum], resp. [datum], včetně přílohy, dodatku vztahujícího se k předmětu zajištění této pohledávky, souhlasného prohlášení katastrálnímu úřadu o změně zástavního věřitele a oznámení o postoupení pohledávek ze dne [datum] bylo doloženo postoupení pohledávky [právní osoba], za žalobcem (a jeho manželkou) ze smlouvy o úvěru v celkové částce 1, 311.841 Kč s příslušenstvím a dalšími právy s tím spojenými ve prospěch postupníka [právní osoba], jejímž jménem jednal jako jednatel [jméno] [příjmení] [jméno] této skutečnosti byl žalobce jakožto dlužník předmětné pohledávky písemně vyzooměn postupitelem. Dále byly soudu předloženy výstupy z lustrace osoby žalobce ohledně stavu jeho závazků, a to výpis osobních údajů z Nebankovního registru klientských informací k datu [datum] (žalobce bez záznamů, současně ale připojen přehled k hypotečnímu úvěru u [právní osoba], dle něhož měl žalobce v únoru 2013 šest splátek po splatnosti a dlužil 101.966 Kč; jiné úvěry vedené neměl), dále výpis věcí pro osobu žalobce ze dne [datum] (tzn. výpis soudních řízení, v nichž žalobce figuruje jako účastník – jednalo se mj. o pět exekučních řízení ve věcech oprávněných [jméno] [celé jméno žalobce],

[anonymizováno] zdravotní pojišťovny [právnícká osoba], [právnícká osoba] a Hlavního města Prahy), a o žádosti o výpis žalob ve věci právní předchůdkyně žalobce [jméno] [příjmení] ze dne [datum] a ve věci žalobce ze dne [datum]. Nakonec [právnícká osoba] a.s. doložila kopie výdajových pokladních dokladů ze srpna 2013 o postupných výplatách části kupní ceny [jméno] [příjmení] (viz shora bod 16.).

19. Z plné moci datované [datum], resp. [datum], a opatřené úředně ověřeným podpisem právní předchůdkyně žalobce bylo zjištěno, že [jméno] [příjmení] zmocnila společnost [právnícká osoba] mimo jiné k jednání se všemi stranami, exekutorskými úřady, bankami a dalšími věřiteli v záležitostech týkajících se exekučních řízení se jmenovanou spojených a v oblasti poskytnutí úvěru či půjčky, dále k veškerým úkonům s tím souvisejícím a ke sjednávání a přebírání dokumentů a ujednání souvisejících se zmocnitelkou v těchto věcech.

20. Prohlášením ze dne [datum] (opět s úředně ověřeným podpisem) původní žalobkyně potvrdila, že je výlučným vlastníkem sporem dotčených věcí nemovitých a že do 14 kalendářních dnů od podpisu tohoto prohlášení podepíše jako budoucí prodávající smlouvu o smlouvě budoucí kupní na tyto nemovitosti s budoucím kupujícím za součinnosti [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., k čemuž se zavázala poskytnout plnou součinnost.

21. Následně soud k důkazu vyslechl navržené svědky i účastníky, přičemž z těchto výslechů zjistil následující skutečnosti.

22. Z výpovědi svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno, že jmenovaný jako statutární ředitel [právnícká osoba] a.s., dříve [právnícká osoba] jednal se žalobcem o možnostech řešení jeho dluhů, které nebyl schopen splácet, a hrozila mu proto dražba nemovitosti, kterou pro žalobce prováděla [právnícká osoba] [právnícká osoba] tedy na podkladě informací od žalobce zpracovala analýzu a zahájila jednání směřující k zastavení dražby současně s odkoupením již zesplatněné pohledávky [právnícká osoba], za žalobcem. Následně byla na základě uzavřené mandátní smlouvy zvolena cesta refinancování dluhů některou z osob žalobci blízkých, neboť žalobce by s ohledem na exekuce na něj vedené na poskytnutí úvěru nedosáhl. Záměr prodeje nemovitostí tedy v mandátní smlouvě dohodnut nebyl. Teprve až poté, co byla provedena kompletní lustrace a analýza všech dluhů žalobce, navrhla společnost [právnícká osoba] [anonymizováno] konzervativní řešení v podobě zajištění investora, který by nemovitosti odkoupil za využití prostředků z hypotéky a současně by souhlasil s tím, aby [celé jméno žalobce] mohli tyto nemovitosti nadále užívat. Ti s tímto způsobem řešení ústně souhlasili s tím, že by hypoteční úvěr byl pokryt z nájmu. Možnost oddlužení odmítali, neboť by došlo k prodeji nemovitostí, které nadále chtěli užívat. Proto jim byla doporučena právě možnost nájmu. Následně došlo k uzavření a realizaci kupní smlouvy se žalovaným, jehož svědek kontaktoval na základě dříve avizovaného zájmu o investice. Žalovaný rovněž se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. uzavřel smlouvu nájemné, neboť chtěl, aby tato společnost i nadále situaci kontrolovala. Jí pak [celé jméno žalobce] hradili podnájemné za bydlení v nemovitostech, které částečně přenechali do užívání i třetím osobám. Svědek pak rozhodně popřel existenci jakéhokoliv ujednání v ústní či písemné formě o zpětném převodu věcí nemovitých do vlastnictví [anonymizováno], byť připustil, že žalobce ubezpečil pro případ vyřešení jeho problémů a úhrady dluhů o možnosti „vystoupení z registru“ a zajištění si přefinancování hypotéky na sebe. Případné ujednání zpětného převodu pak nemělo své logické opodstatnění již s ohledem na to, že pro tuto možnost žalobce nesplňoval vzhledem ke zdroji a výši svého příjmu z provozu taxislužby, a ani jeho matka s ohledem na svůj věk, předpoklady a na přefinancování tak, aby mu žalovaný nemovitosti prodal s určitým ziskem, by nedosáhli. Nikoho, kdo by byl schopen hypotéku převzít od žalovaného, resp. od něj nemovité věci odkoupit za přijatelnou cenu, pak žalobce rovněž nebyl schopen zajistit, neboť svědkyně [příjmení], dříve [příjmení], s uvedeným postupem nesouhlasila a syn žalobce, svědek [jméno] [celé jméno žalobce] pak neměl dostatečný příjem. Jinak se objevovali pouze zájemci o koupi nemovitostí na základě inzerce. Dále svědek potvrdil úplné vyplacení sjednané kupní ceny za prodej nemovitostí včetně úhrady její části v hotovosti žalovaným (v několika postupných platbách) s tím, že z kupní ceny byly zcela uhrazeny

pohledávky věřitelů včetně zástavních v tom rozsahu, jak je uvedl žalobce a jak byly specifikovány v mandátní smlouvě (zbývající dluhy si měli [celé jméno žalobce] vyřešit sami) a také pohledávka původně náležející [právnícká osoba], kterou společnost [právnícká osoba] odkoupila. Zbývající část kupní ceny, poníženou i provizi v částce 242.000 Kč a náklady vynaložené v souvislosti s odkoupením pohledávky ve výši 340 Kč, pak uvedená společnost coby vedlejší účastník koupě následně vyplatila [jméno] [příjmení] v hotovosti oproti vystaveným dokladům. Na základě dohody se žalovaným pak společnost [právnícká osoba] hradila prostředky z podnájmu nemovitostí přímo na hypoteční úvěr s tím, že někdy bylo třeba v hotovosti vybrané nájemné dorovnat, případný zisk si společnost ponechávala. Na hotovostních platbách přitom trvala [jméno] [příjmení] s ohledem na přetrvávající exekuce žalobce a vedla si v tomto směru i vlastní evidenci, příjmové pokladní doklady však vystavovány nebyly. Vyúčtování plateb pak prováděla až do zesplatnění úvěru banka. V důsledku jednání žalobce, v jehož důsledku ustaly příjmy z podnájmu hrazeného třetím subjektem, pak začalo v letech 2015 a 2016 docházet k výpadkům v hrazení hypotečních splátek, neboť žalobce si vybrané podnájemné ponechával, případně je tyto osoby nebyly schopny hradit a snížila se výtěžnost užívání nemovitostí. Tato situace vyústila v ukončení splácení hypotečního úvěru na přelomu roku 2018 a 2019, neboť společnost [právnícká osoba] nebyla schopna splátky dotovat a žalobce odmítl nájmy předávat. Žalovaný nicméně i přesto nájemní vztah neukončil a čeká na výsledek sporu v předmětné věci. Situaci pak zablokovalo i vydané předběžné opatření.

23. Ze svědecké výpovědi syna žalobce [jméno] [celé jméno žalobce] pak soud zjistil, že svědek v minulosti jednal se svědkem [příjmení] z jeho iniciativy o převedení hypotéky či zajištění nového úvěru na sebe, neboť jeho otec (žalobce) měl na svém domě dluh. Záměrem celého jednání byla úhrada tohoto dluhu a získání domu zpět do rodiny. Svědek však neměl dostatečný příjem a na poskytnutí úvěru nedosáhl. Se žalobcem svědek probíral otázku prodeje nemovitostí, ten však chtěl dům udržet v rodině za každou cenu. Až později svědek z nahlížení do katastru nemovitostí zjistil, že jako vlastník předmětných věcí nemovitých je zde zapsán žalovaný a že nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem. Na podkladě svého zjištění pak začal zjišťovat, o co se jedná, přičemž potvrdil, že žalobce určitě peníze neměl a žádné ani nesehnal, avšak že se podařilo vyřešit předešlý dluh na hypotéce. Jeden z domů (spodní) pak byl pronajímán a výtěžek z nájmu žalobce vozil svědkovi [příjmení], který u těchto prostředků hradil hypotéku. Dále svědek potvrdil, že uvedený stav měl trvat pouze omezenou dobu, poté se „to mělo vyplatit zpátky“; bližší podmínky nebyly svědkovi známy. O záměru trvalého prodeje nemovitostí však svědek od svého otce ani babičky (žalobce a jeho předchůdkyně) neslyšel, k nemovitostem se nadále chovali jako k vlastnímu majetku, provedli např. výměnu oken, instalovali nový kotel a prováděli údržbu zahrady.

24. Dále pak soud z výpovědi svědka [jméno] [příjmení] zjistil, že pro [anonymizováno] stavěl v letech 2006 až 2007 dům v [obec], dále že žalobce měl na výstavbu domu úvěr a že ve druhém domě bydlela matka žalobce. V závěru stavby pak již žalobce neměl dostatek prostředků a svědkovi dlužil okolo 1, 000.000 Kč, přičemž řešení tohoto závazku zhruba po dobu osmi let stále oddaloval a marně se pokoušel sehnat nebankovní půjčku (banky by žalobci nepůjčily). Svědek mu proto vyšel vstříc a předal mu kontakt na svědka [příjmení], jehož vyhledal na internetu a který byl ochoten půjčit žalobci peníze. Potvrdil, že jeho pohledávka byla zcela uhrazena a že peníze přišly pravděpodobně od svědka [příjmení]. Svědek pak byl žalobcem informován o tom, že mu měl svědek [příjmení] pomoci se splacením jeho dluhů a že žalobce mu je poté měl splácet s tím, že dům se převede na třetí osobu. O prodeji domu [anonymizováno] se však nehovořilo, žalobce chtěl vlastnictví nemovitostí zachovat, mechanismus měl být takový, že si žalobce vypůjčí peníze, následně je bude splácet a dům se převede na třetí osobu, a posléze na něj. Svědek [příjmení] pak svědku [příjmení] v rámci počáteční osobní schůzky předestřel možnosti řešení dané situace, kdy jednou z nich byl převod domu na třetí osobu, splácení dluhu a převod nemovitostí zpět na žalobce.

25. Soud pak vyslechl též svědkyni [jméno] [příjmení], z jejíž výpovědi zjistil pouze to, že svědkyně ví, že se jedná o „ty dva domy“ a že „to pan [celé jméno žalobce] prodávat nikdy nechtěl“. Svědkyně dále potvrdila, že v jeden okamžik s ní ústně řešil svědek [příjmení] (s nímž svědkyně dříve řešila

svou vlastní hypotéku) bez bližších podrobností možnost, že by nemovitosti zakoupila a vzala si na jejich pořízení hypoteční úvěru, aby se žalobci pomohlo. Později si však vše rozmyslela a od tohoto záměru ustoupila. Upřesnila, že uvedené skutečnosti s ní byly řešeny v době, kdy žalovaný předmětné věci nemovité nechtěl, asi tedy před šesti lety, a že o tom ví od žalobce. Dle svědkyně z hovoru se svědkem [příjmení] vyplynulo, že nemovitosti jsou na žalovaného převedeny pouze dočasně a že se později mají převést zpět na [anonymizováno].

26. Nakonec se k soudu dostavila z vlastní iniciativy [jméno] [příjmení], která byla vyslechnuta jako svědkyně. Z její výpovědi bylo zjištěno, že o věci ví, že se týká nemovitostí žalobce a že se od dcery dozvěděla o exekuci na tento majetek vedené. Následně o věci hovořila přímo se žalobcem. Vypověděla, že si jí původní žalobkyně stěžovala, že neobdržela žádný doklad o předání peněz za druhý dům a dále že když budou rok řádně splácet, tak se jí ten starší dům vrátí; novější dům patřil žalobci. Rovněž si vedla deník, kam si zapisovala všechny výdaje ve vztahu k domu. Bližší údaje o tom, co mělo být spláceno a proč by se měl dům původní žalobkyni vracet, svědkyně neznala. Věděla však prostřednictvím svého zaměstnavatele, že [celé jméno žalobce] měli dům pronajatý a sami jej dále pronajímali k ubytování zaměstnanců [anonymizováno] závodů v [obec]. Výtěžek z pronájmu pak museli dále platit na svědkyni neznámý účel, jednalo se však o poměrně velkou měsíční částku. Původní žalobkyně pak nechtěla vůbec slyšet, že by se nemovitosti prodali a že by v nich [celé jméno žalobce] zůstali pouze v nájmu. Svědkyně si byla jistá, že [celé jméno žalobce] nikdy nechtěli nemovitosti prodat, což sdělila i realitní makléřce, která se jí na tuto skutečnost dotazovala.

27. Závěrem pak soud vyslechl oba účastníky. Z výpovědi žalobce tak zjistil, že v roce 2013 příjmy z podnikání a brigád, jakož i závazky – vůči svědku [příjmení], dále vůči zdravotní pojišťovně a dále půjčku, které dosáhly celkové výše cca 5, 000.000 Kč. Žalobce se snažil situaci řešit prostřednictvím nebankovního sektoru přeúvěrováním přes pana [příjmení]. Protože se blížil konec této smlouvy, hledal žalobce investora, který by mu poskytl dlouhodobou půjčku i přes navýšení výsledné částky, neboť chtěl zachovat oba domy. Veškerá jednání i uzavírání smluv probíhala výhradně se svědkem [příjmení] z firmy zabývající se oddlužením, který zajistil zájemce, avšak s podmínkou zastavení veškerých věcí nemovitých za účelem získání hypotéky. Následně měla být sjednána fixace na čtyři roky, tedy že žalobce měl být očištěn od dluhů a po čtyřech letech si mohl vzít i hypotéku. Svědek [příjmení] i žalovaný takto žalobce ujišťovali, že uvedená doba prokáže, zda bude uvedená konstrukce fungovat. Pokud by žalobci řádně spláceli, bylo hovořeno o možnosti prodloužení půjčky na dobu 20 let s tím, že žalovaný by poté obdržel nějaké finanční vyrovnání. Toto ujednání mělo být součástí smlouvy mandátní. Žalobce s matkou by pak nadále užívali „ horní“ dům, „ spodní“ dům, který jediný byl původně zatížen dluhem, by byl pronajímán a žalovanému by se splácela hypotéka. Svědek [příjmení] měl připraveny různé varianty, aby původní žalobkyně nepřišla o bydlení. Dle jeho představy by se v případě, že by bylo řádně spláceno, po šesti nebo sedmi letech úvěr ponížil, a pak by bylo možné dům vrátit zpátky původní žalobkyni a „ spodní“ dům přeúvěrovat. [příjmení] však [anonymizováno] nic takového předem neschválila. Pokud by spláceno nebylo, tak by žalobci o nemovitosti přišli. Smluvní stranou těchto ujednání měl být i žalovaný, jeho jménem však jednal na základě plné moci svědek [příjmení]. Tyto podmínky byly sjednány pouze ústní formou. Svědek [příjmení], jenž rovněž zprostředkoval jednání žalovaného s bankou, pak následně zajistil smluvní dokumentaci, která však obsahovala jiné smluvní podmínky, tedy fixaci pouze na dobu jednoho roku. S tím však svědek [příjmení] čekal až na poslední chvíli před vyplacením pohledávky věřitele [příjmení]. Pokud by žalobce s těmito podmínkami nepodepsal, propadl by „ spodní“ dům uvedenému věřiteli, jehož smlouva se blížila splatnosti. K existenci a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní se vyjádřit nedokázal. Současně pak potvrdil, že smlouvy se žalovaným uzavírala jeho předchůdkyně [jméno] [příjmení], sám jejímu jednání se svědkem [příjmení] o půjčce nebo o zpětném převodu vlastnictví přítomen nebyl. Se žalovaným jmenovaná nejednala. Žalovaný se byl na nemovitosti pouze asi dvakrát podívat, po roce 2013 pak již vůbec ne. Nejednalo se tedy o žádného investora, neboť k vyplacení

dluhů, které [celé jméno žalobce] specifikovali a doložili, došlo až po výplatě prostředků z hypotečního úvěru na účet svědka [příjmení], navíc bylo třeba složit z vlastních zdrojů částku 1,4 milionu Kč. Tuto částku, jakož ani peníze z následného vyúčtování, však žalobce ani jeho matka neobdrželi, byť [jméno] [příjmení] podepsala příjmové doklady, u čehož žalobce nebyl přítomen. Svědek [příjmení] pak doložil pouze vyplacení pohledávek věřitelů [příjmení] a [anonymizováno], pohledávka zdravotní pojišťovny a jeden dluh žalobce z podnikání, k jehož řešení byl svědek [příjmení] rovněž zmocněn, uhrazeny nebyly, stejně jako dluh žalobce na výživném pro syna [jméno] [celé jméno žalobce]. Rovněž byla sjednána odměna pro svědka [příjmení] i pro žalovaného, jemuž měla být vyplacena částka 300.000 Kč. Žalobci poté hradili peněžní částky 31.000 Kč až 32.000 Kč jako nájemné v hotovosti svědkovi [příjmení] za účelem splácení hypotéky, celkem ani 2, 500.000 Kč (o čemž si původní žalobkyně vedla záznamy do sešitu, přičemž žalobce měl svůj bankovní účet postižený exekucí), ten si peníze přebíral, odmítal však podepsat příjmový doklad. Nájemné bylo hrazeno i osobami užívajícími „spodní“ dům. Žalobci není známo, z jakého důvodu přestal být hypoteční úvěr splácen, když své povinnosti nadále plnili až do doby, kdy banka úvěr zesplatnila, resp. kdy se žalobce dozvěděl, že žalovaný dluží bance peníze. Se žalovaným žalobce v kontaktu nebyl, všechny záležitosti s ním řešil svědek [příjmení]. Dále žalobce doplnil, že k uvedeným podmínkám byl spolu se svou matkou dotlačen svědkem [příjmení] a neměl možnost je nějak změnit nebo řešit. Se svědkem [příjmení] se bavil o převodu nemovitostí na syna či o refinancování úvěru, avšak ten si se žalovaným sjednal jiné podmínky, kdy půjčka měla být sjednána na dva až tři roky. O zamýšleném prodeji nemovitostí se pak dozvěděl až v roce 2019 na základě návštěvy realitní makléřky. Teprve tehdy začal žalobce situaci řešit vyhledáním právní pomoci a zkontaktováním žalovaného. Ten jej o dlužných hypotečních splátkách do té doby neinformoval. Trestní oznámení žalobce nepodal a nepožadoval ani vyúčtování. Po celou uvedenou dobu pak žalobce zajišťoval spolu se svou matkou veškeré opravy a údržbu věcí nemovitých, např. výměnu plynového kotle, sprchového koutu, WC, umyvadla, výmalbu apod., žalovaný o ně bližší zájem neprojevil a nežádal po žalobci či jeho matce ani souhlas se zřízením dalšího zástavního práva k nim.

28. Z výpovědi žalovaného bylo nad rámec výše uvedeného zjištěno, že se v roce 2012 poptával u svědka [příjmení] možnost investice vlastních prostředků (cca asi 1, 500.000 Kč) do realit. Ten jej následujícího roku kontaktoval s nabídkou koupě nemovitostí původní žalobkyně za sedm až osm milionů Kč, z nichž část by žalovaný musel řešit úvěrem (ten předjednaný neměl a jeho sjednání mu zprostředkovala společnost [právnícká osoba]), přičemž výhodou by byl pronájem těchto věcí nemovitých. Tuto kupní cenu žalovaný považoval za odpovídající. Se svědkem [příjmení] žádnou smlouvu uzavřenou neměl a nebyla mu ani účtována žádná provize za zprostředkování této investice. Investici považoval za výhodnou práci vzhledem k tomuto pronájmu, protože sám by na splácení hypotéky neměl dostatek prostředků. Při osobní schůzce na místě samém se setkal s původní žalobkyní, která sdělila, že z peněz za prodej potřebuje zaplatit dluhy za syna, zároveň projevila zájem v nemovitostech nadále bydlet. Žalobce byl u těchto jednání přítomen. Z toho žalovaný dovodil možnost zhodnocení své investice v čase v podobě zvýšení ceny nemovitostí. Vyloučil současně, že by s původní žalobkyní jednal o zpětném převodu či o postupném splácení kupní ceny, popř. o hrazení hypotéky, jednali spolu pouze o prodeji. Neměl informace o záměru žalobce konsolidovat své závazky a za současného splácení či refinancování úvěru zajistit převod nemovitostí na sebe či na třetí osobu, se žalobcem nejednal, pouze se jej svědek [příjmení] dotazoval na možnost prodeje nemovitostí se ziskem solventnímu zájemci, který by hypotéku refinancoval. Žalovanému by ani nedávalo smysl, že by si vypůjčil peníze na to, aby je dále někomu půjčil na dobu 20 let, navíc pak někomu, kdo by je pravděpodobně nesplácel. Jistotu tedy neměl ani v případě [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., ale předpokládal možnost zajištění jiného nájemce s ohledem na velkou poptávku po ubytování v daném místě, což byla obecně známá informace s ohledem na umístění [příjmení] závodů v obci [obec]. Kupní smlouvu pak podepisovali zúčastnění postupně v závislosti na složení peněz žalovaným, smlouvu o smlouvě budoucí pak žalovaný měl k dispozici s dostatečným předstihem a podepsána byla všemi stranami

současně, aniž by [celé jméno žalobce] měli nějaké výhrady či dotazy k jejímu obsahu. Část kupní ceny uhradil žalovaný z vlastních zdrojů (postupnými výběry z účtu vedeného u [právnícká osoba]) ve čtyřech dílčích platbách v souladu se smlouvou [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., a to v hotovosti dle požadavku žalobců, neboť původní žalobkyně měla obavy z bezhotovostního převodu, neboť by jim peníze mohla sebrat banka. Vyplacení těchto prostředků původní žalobkyni bylo žalovanému doloženo výdajovými pokladními doklady. Na dotaz soudu, proč sám hypoteční úvěr nesplácel, žalovaný vypověděl, že měl nájemní smlouvu se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. (na kterou nájem přešel z původní žalobkyně) a hypotéka byla splácena z tohoto nájmu ve výši odpovídající splátkách úvěru; chtěl s celou věcí mít co nejméně starostí. Nájemné činilo cca 29.000 Kč měsíčně, energie měl nájemce vedené na sebe a k jeho tíži měly jít i veškeré náklady na opravy a údržbu, a to jak v případě [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s., tak i původní žalobkyně. Od svědka [příjmení] byl obeznámen s tím, že [celé jméno žalobce] v nemovitostech bydlí, o platbách za toto jejich bydlení ve prospěch uvedené společnosti však informován nebyl, pouze dostával pravidelné výpisy o splácení úvěru. Postupem doby začalo docházet v platbách nejprve k drobným výpadkům, následně se situace zhoršila až do podoby dluhu za dobu asi půl roku. Ten již žalovaný s bankou řešil sám formou dohody o splácení a příslibu nájemce k narovnání dluhu. Než stihl žalovaný uvedený nájemní vztah ukončit a zrealizovat svůj záměr prodeje nemovitostí, byla již ve věci podána žaloba. Své pohledávky vůči nájemci ani vůči osobám, které nemovitosti užívaly, žalovaný nevymáhal, naopak banka již exekučně vymáhá svou pohledávku z titulu hypotečního úvěru. Na úhradu dluhu na úvěrových splátkách si pak žalovaný rovněž vypůjčil, a to v roce 2018; tento dluh byl zajištěn zástavním právem k předmětným věcem nemovitým a doposud nebyl uhrazen. Souhlas se zřízením tohoto zástavního práva žalovaný nevyžadoval.

29. Návrh žalobce na provedení důkazu záznamem komunikace zachyceným na CD nosiči a dotazem na [právnícká osoba], za účelem prověření výběrů hotovosti z účtu žalovaného v roce 2013 pak soud na nadbytečnost zamítl, neboť má za to, že skutkový stav již byl dostatečně zjištěn z důkazů v řízení provedených; v případě záznamu komunikace pak soud zohlednil též nepřípustnost takového důkazu v občanskoprávním sporu (nejedná se o spor týkající se spotřebitele).

30. Na základě provedení dokazování tedy soud dospěl k závěru o skutkovém stavu věci, podle něhož byla původní žalobkyně [jméno] [příjmení] až do roku 2013 výlučným vlastníkem sporem dotčených věcí nemovitých, vedených na listu vlastnictví [číslo] pro [katastrální území]. Syn původní žalobkyně (tedy nynější žalobce) se v uvedené době nacházel v nepříznivé finanční situaci, kdy nebyl schopen hradit své splatné závazky a vzhledem ke zdroji a výši svých příjmů z podnikání a vedeným exekucím nebyl schopen získat ani prostředky formou úvěru či půjčky. Jeho matka, která k některým jeho dluhům přistoupila, pak jakožto starobní důchodkyně rovněž na úvěr nedosáhla. Žalobce proto hledal investora, který by mu poskytl dlouhodobou půjčku i přes navýšení výsledné částky. Za účelem dosažení úhrady zajištěné pohledávky [právnícká osoba] s.r.o. vůči žalobci z titulu nedoplatku ceny za realizovanou výstavbu rodinného domu pak svědek [jméno] [příjmení] zkontaktoval žalobce se svědkem [jméno] [příjmení] ze [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s, nyní [právnícká osoba], jež se zabývala pomocí s oddlužením a měla žalobci pomoci se splacením dluhů. Tato společnost následně se žalobci uzavřela dne [datum] smlouvu mandátní, na jejímž základě se pro ně zavázala vykonávat činnost spočívající ve vyřešení všech exekučně vymáhaných závazků žalobce vůči [právnícká osoba], [jméno] [příjmení], společností [právnícká osoba], a [právnícká osoba], a [anonymizováno] zdravotní pojišťovně ČR, ukončení těchto exekucí a výmazu zástavních práv z katastru nemovitostí za sjednanou provizi. Zprvu bylo v mandátní smlouvě ujednáno, že prostředky na zaplacení těchto závazků žalobci získají z půjčky, již jim měla společnost [právnícká osoba] zprostředkovat, a takto to bylo oběma žalobci rovněž deklarováno vůči okolí (vůči svědkům [příjmení], [celé jméno žalobce], [příjmení] i [příjmení]) s tím, že žalobce měl zájem na tom, aby všechny předmětné věci nemovité zůstaly ve vlastnictví jeho rodiny (resp. matky, která byla jejich výlučným vlastníkem). Nicméně až po zpracování informací

poskytnutých žalobci a na základě provedené lustrace a analýzy zjištěných údajů dospěl mandatář [právnícká osoba] k závěru, že tento původně zamýšlený způsob řešení dluhů není realizovatelný vzhledem k nedostatečným příjmům žalobců, případně třetích osob jim blízkých, a tudíž zde není osoba, která by byla schopna (svědek [anonymizováno] [celé jméno žalobce]) či ochotna (svědkyně [příjmení] [příjmení]) případnou půjčku refinancovat, tedy zajistit si vlastní prostředky k jejímu splacení. Svědek [příjmení] tedy se žalobci ujednal jiný, pro ně vhodnější postup, v jehož důsledku by jim zůstala zajištěna možnost bydlení v předmětných nemovitostech na základě nájemní smlouvy za tržní nájemné, a to formou prodeje nemovitostí třetí osobě – zde žalovanému, který měl zájem o investici vlastních prostředků do nákupu nemovitostí a jehož žalobcům zprostředkoval, s tím, že z peněz získaných z kupní ceny (hrazené zčásti z vlastních zdrojů žalovaného a zčásti z hypotečního úvěru) by žalobce splatil své dluhy. V souvislosti s tím pak byla řešena i otázka vymazání žalobce z registru dlužníků po určité době od zaplacení jeho závazků. Žalobci s takto navrženým postupem souhlasili s tím, že pro případ, že by byl žalobce schopen zajistit si v budoucnu refinancování hypotečního úvěru sám (ať již na sebe nebo na třetí osobu), ubezpečil je svědek [příjmení] o možnosti zpětného převodu věcí nemovitých do jejich vlastnictví. Přestože žádné konkrétní smluvní ujednání o zpětném převodu vlastnického práva na původní žalobkyni či na žalobce, eventuálně na jinou, jimi zajištěnou osobu, uzavřeno mezi účastníky ať již v rámci smlouvy mandátní, nebo smlouvy kupní, nebylo a nebyly sjednány ani žádné konkrétní podmínky či termín, jak a kdy by se tak mělo stát a jak by se strany v takovém případě mezi sebou vypořádaly, stavěl se žalobce, který se žalovaným nejednal, k celému procesu pouze jako k dočasné záležitosti, kterou vyřeší až to, zda se mu podaří sehnat prostředky na doplacení nebo refinancování hypotečního úvěru. K tomu však doposud nedošlo, neboť podmínky pro získání úvěru žalobce nesplnil. Byl si vědom i toho, že – pokud se dle jeho přesvědčení jednalo pouze o půjčku – by v případě nesplacení jeho matka o předmětné věci nemovité přišla. Žalobci tedy uzavřeli se žalovaným nejprve dne [datum] smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a poté dne [datum], resp. [datum], samotnou kupní smlouvu, jejíž stranou se jako zprostředkovatel koupě stala společnost [právnícká osoba]. Ani v ní nebyl sjednán žádný závazek zpětného převodu vlastnického práva k předmětu koupě a nevyplývá z ní ani případné dočasné zapůjčení peněžité částky, představované kupní cenou, převodem vlastnického práva zajištěné. Na základě této kupní smlouvy žalovaný nabyl do svého výlučného vlastnictví předmětné věci nemovité za sjednanou kupní cenu 7, 800.000 Kč, na kterou z vlastních zdrojů vyplatil v hotovosti k rukám uvedeného zprostředkovatele v červenci a v srpnu 2013 částku 1, 289.000 Kč. Tento obnos byl následně vyplacen oproti vystaveným výdajovým dokladům původní žalobkyni za účelem úhrady závazků jejího syna. Zbývající část kupní ceny pak byla uhrazena jednak financující bankou z hypotečního úvěru sjednaného se žalovaným smlouvou ze dne [datum] ve prospěch zástavních věřitelů k úhradě jejich pohledávek zajištěných zástavními právy na předmětných věcech nemovitých, tj. [jméno] [příjmení] a [právnícká osoba], s.r.o., zbytek kupní ceny měl být bankou poukázán na účet zprostředkovatele a následně použit k zaplacení dalších dluhů žalobkyně, resp. jejího syna, po odečtení provize zprostředkovatele a dále částky 340.000 Kč jakožto vyrovnání za odkoupení pohledávky [právnícká osoba], vůči žalobci. Z vyplacené kupní ceny tedy byly vypořádány závazky žalobce zajištěné zástavními právy, popř. došlo k jejich postoupení (v případě pohledávky [právnícká osoba]); spornou zůstala úhrada dluhů žalobců vůči věřitelům [právnícká osoba], a [anonymizováno] zdravotní pojišťovně ČR, kdy jejich zaplacení potvrdil svědek [příjmení], žalobce však tuto skutečnost popíral, ač za tímto účelem jeho matka obdržela část kupní ceny v hotovosti z prostředků složených žalovaným; dle doložených pokladních dokladů obdržela z kupní ceny postupnými platbami v srpnu 2013 celkem 2, 056.079 Kč. Nyní jsou tedy dotčené věci nemovité zatíženy dvěma zástavními právy jednak ve prospěch [právnícká osoba], z titulu hypotečního úvěru poskytnutého žalovanému na jejich koupi pro zajištění pohledávky ve výši 6, 511.000 Kč s příslušenstvím, když tato pohledávka je v současnosti již exekučně vymáhána a věci nemovité mají být v této exekuci zpeněženy, jednak potom ve prospěch věřitele [právnícká osoba] k zajištění pohledávky ve výši 50.000 Kč s příslušenstvím. [právnícká osoba] pak se žalovaným, který věci

nechtěl být zatěžován a stále ji bral pouze jako výhodnou investici, uzavřela dne [datum] smlouvu o nájmu předmětných věcí nemovitých tak, aby i nadále měla kontrolu nad situací se žalobci, jimž pak část těchto nemovitostí přenechala do podnájmu; zbývající část nemovitostí užívaly třetí osoby. Z výtěžků podnájmu, které žalobci i další podnájemci hradili bez dokladů [právní osoba] [anonymizováno] a.s. jako nájemci, pak tato společnost poukazovala v souladu s nájemní smlouvou na účet určený pro splácení hypotečního úvěru, který si žalovaný za účelem koupě nemovitostí sjednal. Nájemce tedy hradil žalovanému nájemné, jež pokrývalo splátky hypotečního úvěru. Žalobci pak nadále nesli veškeré náklady na provoz a údržbu věcí nemovitých, což se projevilo i ve výši nájemného. V letech 2015 a 2016 pak začalo docházet k problémům s hrazením podnájmeného ze strany žalobce i dalších osob užívajících nemovitosti, v důsledku čehož nebyl nájemce [právní osoba] nadále schopen nájemné žalovanému hradit, a hypoteční úvěr tedy nebyl splácen. Žalovaný se proto rozhodl nemovité věci prodat prostřednictvím realitní kanceláře, prodej však zablokovalo zahájení řízení v této věci a vydání předběžného opatření.

31. Podle ustanovení § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), se určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

32. Dle ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne [datum], se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle odst. 2 tohoto zákonného ustanovení není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Dle odst. 3 není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle ustanovení § 3036 tohoto zákona se podle dosavadních právních předpisů až do svého zakončení posuzují všechny lhůty a doby, které začaly běžet přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i lhůty a doby pro uplatnění práv, která se řídí dosavadními právními předpisy, i když začnou běžet po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

33. Uvedeným právním předpisem, účinným do 31. 12. 2013, tedy v době sjednání sporné kupní smlouvy, je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), dle jehož ustanovení § 35 odst. 2 je třeba vykládat právní úkony vyjádřené slovy nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

34. Podle ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

35. Podle ustanovení § 41a má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednajících osoby. Má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou-li splněny všechny jeho náležitosti. Neplatnosti takového právního úkonu se nelze dovolávat vůči účastníku, který jej považoval za nezastřený.

36. Dle ustanovení § 553 občanského zákoníku může být splnění závazku zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (zajišťovací převod práva). Smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena písemně.

37. Nakonec pak podle ustanovení § 588 občanského zákoníku z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

38. Po zhodnocení shora provedených důkazů soud v daném případě dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. V první řadě se soud v souladu s výše citovaným ustanovením § 80 o.s.ř. zabýval posouzením, zda má žalobce na požadovaném určení vlastnictví naléhavý právní zájem. Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým. S odkazem na skutkové okolnosti, o něž jak původní žalobkyně, tak i její procesní nástupce (syn), opírali svůj žalobní nárok, je zřejmé, že strana žalující v tomto řízení žádala postavit na jisto otázku, komu z účastníků svědčí sporné vlastnické právo k věcem nemovitým, jehož převod byl předmětem nyní napadané kupní smlouvy. Na takovémto určení pak má žalobce vždy naléhavý právní zájem, neboť bez rozhodnutí soudu deklarujícího toto vlastnické právo by nemohl dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí.

39. Pokud se pak jedná o věcnou stránku sporu, soud se zabýval zjišťováním skutkových okolností týkajících se celého procesu sjednávání jednotlivých smluv mezi dotčenými subjekty, především pak smlouvy kupní, jakož i událostem tomu předcházejícím, aby zjistil, jakým úmyslem se smluvní strany řídily a co bylo jejich záměrem. Vycházel tak z tvrzení žalobce o tom, že vůle stran nesměřovala k prodeji věcí nemovitých, ale k získání dlouhodobé půjčky, a poté k převedení vlastnického práva k tomuto majetku zpět ve prospěch žalobkyně, bude-li půjčka řádně splácena, popř. si žalobce jakožto osoba, která byla v důsledku vlastního zadlužení prvořadě zodpovědná za nastalou situaci, zajistí refinancování tohoto závazku. Nejednalo se tedy o trvalý, definitivní úplatný převod vlastnického práva se všemi důsledky z toho plynoucími, ale pouze o formu zajištění závazku žalobců vrátit žalovanému prostředky, které jim poskytl jako „kupní cenu“ za nemovitý majetek, v postupných splátkách; k podmínkám, kdy a za jakých podmínek měl být takovýto dluh uhrazen, žalobce pouze tvrdil, že měla být sjednána čtyřletá fixace, z níž nakonec byla pouze roční, dále že po uvedených čtyřech letech měl být vymazán z registru dlužníků a měla být doložena jeho dobrá platební morálka vůči věřiteli, s nímž se měl poté dohodnout na prodloužení (splatnosti) půjčky na 20 let s tím, že na konci této doby by žalobce obdržel přiměřenou odměnu nebo vyrovnání, a nakonec žalobce tvrdil, že když by se několikaletým postupným splácením pohledávka ponížila, by byl schopen na úvěr dosáhnout sám a dluh vůči žalobci z něj doplatit. Uvedená poněkud nesourodá tvrzení, resp. obsah účastnické výpovědi žalobce, soud následně porovnal s ostatními v řízení provedenými důkazy, přičemž dospěl k závěru, že žalobce se svou výpovědí i se svými tvrzeními ve vztahu k existenci uvedeného zajištění a k podmínkám, za kterých měl jeho nárok (popř. nárok jeho předchůdkyně) na zpětný převod vlastnického práva k nemovitostem vzniknout, stojí v souhrnu všech ostatních důkazů zcela osamocen a svědčí spíše o subjektivním přesvědčení žalobce o tom, jak měl celý systém fungovat, aniž by ovšem odrážel realistickou podobu věci. Lze tedy uvést, že se žalobce svého nároku nedomáhal po právu.

40. V případě zajištění závazků převodem práva, jak ho má na mysli shora citované ustanovení § 553 občanského zákoníku, platného a účinného v době uzavření kupní smlouvy, by mělo být z obsahu smlouvy zřejmé, že nejde o běžný, ale právě o zajišťovací převod práva, vyjádřený například sjednáním rozvazovací podmínky, přičemž platně jej lze sjednat pouze písemnou smlouvou věřitele a dlužníka. Nepřichází v úvahu, aby zajišťovacím převodem práva zajistila závazek třetí osoba odlišná od dlužníka (zde původní žalobkyně, u níž bylo prokázáno, že přistoupila pouze k dluhu žalobce vůči věřiteli [právnícká osoba], jak vyplývá z notářského a z exekutorského zápisu, doložených soudem [právnícká osoba] a.s.), jak vyslovil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ve věci sp. zn. 21 Cdo 2535/99. V takové smlouvě pak musí být kromě vymezení smluvních stran obsaženo také vymezení zajišťovaného závazku a určení práva, které dlužník převádí ve prospěch věřitele. Úmysl stran směřující k zajištění závazku musí být z obsahu smlouvy, popř. alespoň z jejího názvu, patrný, tedy že účelem prováděného převodu je zajištění splnění konkrétně vymezeného závazku (k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 30 Cdo 294/2005). Zajišťovací převod práva pak nelze sjednat jako fiduciární, tedy že řádným a včasným splněním zajišťované pohledávky se vlastnické právo dlužníka k věci neobnoví a dlužník

bude pouze oprávněn dožadovat se zpětného převodu vlastnictví, což nepředstavuje právo věcné a pro třetí osoby rozpoznatelné. Pokud smlouva o zajišťovacím převodu práva neobsahuje ujednání o tom, jak se strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, jedná se o absolutně neplatné právní jednání (úkon) – k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 33 Cdo 4246/2008 a 31 Odo 495/2006.

41. V dané věci žalobce argumentoval tvrzením o tom, že uzavření kupní smlouvy nebylo vážně míněným projevem vůle, ale že tato kupní smlouva byla uzavřena pouze „na oko“, že se tedy jedná o právní jednání zastřené či předstírané, když vůle stran ve skutečnosti směřovala právě je sjednání zajišťovacího převodu práva, jak je popsán shora. Protože pak toto právní jednání nesplňuje požadované náležitosti takového zajišťovacího instrumentu, jedná se dle žalobce o neplatné právní jednání, na jehož základě nemohlo k převodu vlastnického práva na žalovaného dojít; vlastníkem předmětných věcí nemovitých by tak nadále byla (ke dni svého úmrtí) právní předchůdkyně žalobce. Soud je obeznámen s uvedeným právním výkladem, nicméně k němu doplňuje, že uvedené platí, pokud zastřený právní úkon odpovídá vůli subjektů. To ale v tomto případě zjištěno nebylo, a to právě s ohledem na skutková zjištění soudu učiněná z provedených důkazů. Z nich vyplynulo, že nynější žalobce měl značné finanční problémy, které hodlal řešit získáním půjčky, k níž by své již splatné, exekučované a v některých případech i zástavním právem zajištěné závazky uhradil. Současně lpěl na nemovitém majetku – rodinných domech s pozemky, jejichž vlastníkem byla jeho matka, a nechtěl dopustit jejich ztrátu v důsledku realizace zajištění na nich vázoucích. Soud má za to, že v tomto směru je výpověď žalobce vcelku věrohodná a odpovídající jeho tvrzením o tom, že skutečně sháněl investora či osobu, která by mu poskytla půjčku na delší časové období, přičemž za tímto účelem spolu se svou matkou uzavřel mandátní smlouvu se [právnícká osoba] [anonymizováno] a.s. [příjmení] způsobem nakonec žalobce prezentoval svůj záměr i vůči svému okolí, jak potvrdili slyšení svědci [jméno] [celé jméno žalobce], [jméno] [příjmení] i [jméno] [příjmení] a nakonec i [jméno] [příjmení]. Poté se však již situace vyvíjela jinak, než jak byl žalobce přesvědčen. Jak má soud za prokázané výpovědi svědka [příjmení] a listinnými důkazy, analyzovala společnost [právnícká osoba] zjištěné údaje o stavu závazků žalobce a o jeho příjmech a zhodnotila i situaci jeho matky, přičemž dospěla k závěru, že původní záměr je nerealizovatelný, neboť žalobce ani jeho předchůdkyně nebudou ani po splacení aktuálně hrozících dluhů schopni získat novou půjčku či úvěr a tento splácet. To však žalobce zjevně odmítal přijmout, a i nadále byl přesvědčen, že prodej nemovitostí, který byl nevyhnutelný (jiné zdroje [celé jméno žalobce] zjevně neměli), bude pouze na dobu časově omezenou a že buď sám, nebo osoba jím zajištěná, bude schopen půjčku splatit či refinancovat. K tomu však sám ani jeho matka nedisponovali dostatečnými příjmy a vhodného zájemce z okruhu blízkých rovněž nezajistili. Sám žalobce nadto připustil, že si byl vědom hrozící ztráty nemovitostí v případě, že by dluh nebyl splácen.

42. Naproti tomu se jako logická jeví skutková verze žalovaného, podpořená navíc výpovědi svědka [příjmení] v té části, která se vztahuje sjednání koupě a již se žalovaný přímo účastnil. Soud z ní vzal za prokázané, že žalovaný neměl zájem a ani logický důvod půjčovat vysoký finanční obnos na velice dlouhou dobu pro něj neznámým osobám, nadto se značnými finančními problémy, a ponechat jim (byť za úplatu) v užívání nemovitý majetek, na jehož pořízení by si musel brát hypotéku. Tento závěr pak potvrzuje i průběh událostí předcházejících podpisu kupní smlouvy (uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní) a jednání žalovaného, který věc bral pouze jako výhodnou investici s možností budoucího prodeje se ziskem a s nájemci, kteří mu budou poskytovat prostředky na splácení hypotečního úvěru na koupi nemovitostí. Žalovaný pak své závazky plynoucí z kupní smlouvy zcela splnil a věc tím pro něj byla ve vztahu k žalobcům uzavřená (což dokládá i jeho malý či žádný zájem o stav nemovitostí); pouze pro kontrolu, že bude řádně splácen hypoteční úvěr, ponechal v nemovitostech jako přímého nájemce společnost [právnícká osoba] a žalobce jen jako podnájemce. Projev vůle žalovaného tedy jednoznačně směřoval k uzavření kupní smlouvy, a nikoliv k půjčce. Nemohlo se tedy jednat o zastřené sjednání zajišťovacího převodu práva, ale pouze o formu získání prostředků na splacení vlastních dluhů

s ústním příslibem možnosti zpětného převodu vlastnického práva v případě dobré platební morálky žalovaných. Svědek [příjmení] připustil, že o takové možnosti se žalobcem jednal, avšak považoval ji pouze za hypotetickou, neboť žalobce ani jeho předchůdkyně nebyli schopni dluh uhradit. Nebyly tedy ujednány žádné konkrétní podmínky, kolik mělo být na údajnou „půjčku“ splaceno, když dluh vůči žalovanému nepředstavoval pouze vyplacené prostředky z hypotečního úvěru, ale také úroky a poplatky bance a peníze vyplacené z vlastních zdrojů žalovaného, nebyla s určitostí ujednána splatnost takového závazku (výpověď žalobce o možném prodloužení splatnosti půjčky na 20 let nebyla podepřena žádným jiným důkazem) a ani určitým a jednoznačným způsobem dohodnuta rozvazovací podmínka, jejímž splněním by se vlastnické právo právní předchůdkyně žalobce obnovilo, ani jakým způsobem by se strany poté vypořádaly. Žalobce pouze tvrdil existenci dohody o zpětném převodu, což ale spíše představuje nepřipustný fiduciární převod práva, jak je zmiňován výše, přičemž žádné bližší okolnosti takového ujednání prokázány nebyly. Nejenže tedy nebylo (platným způsobem) dohodnuto, jak a kdy mělo dojít ke zpětnému převodu vlastnického práva (když žalobce potvrdil, že podmínky pro něj doposud splněny nebyly), ale nebylo jisté, zda vůbec někdy takové podmínky nastanou. Takto vágní prohlášení o možném průběhu událostí nelze považovat za platně ujednaný a vymahatelný závazek, který nadto neučinil věřitel vůči dlužníkovi náležitou formou (kupující vůči žalobci), ale bylo pouze obsahem ústních předmluvních jednání (předcházejících uzavření kupní smlouvy) mezi žalobcem a statutárním zástupcem [právníká osoba] [anonymizováno] a.s. a žalovaný se jej nijak neúčastnil. Ani v tomto případě nebyla výpověď žalobce o zneužití tísně při uzavírání smlouvy s pozměněnými podmínkami ze strany svědka [příjmení] a nemožnost žalobců ovlivnit obsah smluv podpořena žádným jiným důkazem a v kontextu všech zjištěných okolností věci ji soud hodnotí jako nevěrohodnou (již vzhledem k tomu, že podpisu kupní smlouvy, již žalobce navíc ani nebyl účasten, předcházelo uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a že všechny smluvní strany kupní smlouvy plnily v souladu s v ní dohodnutým obsahem).

43. Vzhledem k těmto zjištěním tedy nelze usuzovat na neplatnost kupní smlouvy, když zjevným a prvotním záměrem byl prodej nemovitostí a (na straně žalobců) získání peněz z kupní ceny na splacení jiných jejich závazků. Další vývoj událostí pak byl neurčitý vzhledem k trvajícím nepříznivým poměrům žalobce a nebylo z něj možné usuzovat, zda a kdy žalobce podmínky pro to, aby mohl odkoupit nemovitosti své matky zpět od žalobce, splní. Uvedená eventualita však stojí zcela mimo právní vztah založený kupní smlouvou (jíž žalobce ani nebyl smluvní stranou) a nelze ji ztotožňovat se zajištěním závazku formou zajišťovacího převodu práva, byť postrádajícího v tomto případě v podstatě veškeré náležitosti takového právního jednání. Byť soud snahu žalobce vyřešit nepříznivou finanční situaci a uchránit rodinný majetek chápe, stejně jako jeho přesvědčení o tom, že průběh událostí byl takový, jak jej popsal, stále se však vzhledem ke zjištěnému skutkovému stavu jako celku jedná jen o subjektivní pohled žalobce na danou věc a nikoliv o objektivní události, k nimž v uvedeném případě došlo.

44. Vzhledem k těmto skutečnostem se soud dále nezabýval tvrzeními žalobce o nesplnění závazků [právníká osoba] [anonymizováno] a.s. z mandátní smlouvy, pokud se jedná o rozsah uspokojení pohledávek věřitelů tam uvedených (když tvrzení o tom, zda došlo k zaplacení všech dluhů žalobce, zůstalo v rovině sporné – viz obsah účastnické výpovědi žalobce a výpovědi svědka [příjmení]), když současně soud zohlednil, že uvedená společnost skutečně vyplatila původní žalobkyni peněžní prostředky z kupní ceny, jak bylo doloženo pokladními doklady a prohlášením [jméno] [příjmení] ve vztahu k těmto listinám. Zda žalobce použil tyto peníze k úhradě svých dluhů či nikoliv, pak již nebylo předmětem dokazování v této věci, když bylo prokázáno, že žalovaný své závazky plynoucí z jím uzavřených smluv splnil. Bylo tedy na žalobci a jeho předchůdkyni, aby se případných nároků na plnění, k nimž byla povinna společnost [právníká osoba], domáhal právě vůči ní, když tato plnění nemají na platnost samotné kupní smlouvy vliv.

45. S ohledem na všechny shora uvedené závěry tedy soud neshledal žalobu po právu a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku, tedy ji jako neúvodnou zcela zamítl.

46. O nákladech řízení mezi účastníky pak soud rozhodl výrokem II. ve smyslu ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalovanému, který byl ve věci zcela úspěšný (žaloba proti němu byla zcela zamítnuta), přiznal v plné výši právo na jejich náhradu v celkové částce 79.584,73 Kč, představované náklady právního zastoupení, tj. odměnou za zastupování advokátem v celkové výši 37.200 Kč za 12 úkonů právní služby po 3.100 Kč (převzetí a příprava zastoupení, 2x sepis podání ve věci samé a 6x účast na jednání, jež ve dnech [datum], [datum] a [datum] přesáhla vždy dvě započaté hodiny, a je proto přiznána vždy jako dva úkony právní služby ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu) dle ustanovení § 7 bodu 5. a § 9 odst. 4 písm. b) advokátního tarifu, dále paušální náhradou hotových výdajů advokáta dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu za 12 úkonů právní služby po 300 Kč, celkem tedy 3.600 Kč, dále náhradou za promeškaný čas ve smyslu § 14 odst. 1 a 3 advokátního tarifu ve výši 6.000 Kč (za 60 započatých půlhodin po 100 Kč) a náhradou cestovních výdajů dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu, jejichž celková výše činí 18.972,50 Kč, a to jednak ve výši 2.782,91 Kč dle vyhlášky č. 358/2019 Sb. za účast u jednání u Okresního soudu v Berouně dne [datum] při sazbě základní náhrady za používání silničních motorových vozidel za 1 km jízdy dle § 1 písm. b) této vyhlášky ve výši 4,20 Kč a při průměrné ceně pohonných hmot za 1 litr motorové nafty dle § 4 písm. c) této vyhlášky ve výši 31,80 Kč, jednak potom ve výši 9.381,47 Kč dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. za 3x účast u jednání u Okresního soudu v Berouně ve dnech [datum], [datum] a [datum] při sazbě základní náhrady za používání silničních motorových vozidel za 1 km jízdy dle § 1 písm. b) této vyhlášky ve výši 4,70 Kč a při průměrné ceně pohonných hmot za 1 litr motorové nafty dle § 4 písm. c) této vyhlášky ve výši 36,10 Kč a nakonec ve výši 6.808,12 Kč dle vyhlášky č. 511/2021 Sb., ve znění vyhlášky č. 116/2022 Sb. za 2x účast u jednání u Okresního soudu v Berouně ve dnech [datum] a [datum] při sazbě základní náhrady za používání silničních motorových vozidel za 1 km jízdy dle § 1 písm. b) uvedené vyhlášky ve výši 4,70 Kč a při průměrné ceně pohonných hmot za 1 litr motorové nafty dle § 4 písm. c) uvedené vyhlášky ve výši 47,10 Kč, to vše vždy za použití osobního automobilu tovární zn. Škoda Superb, [registrační značka], s průměrnou spotřebou pohonné hmoty 5,33 l [číslo] km a o celkové ujeté vzdálenosti 2 832 km (tj. 6x 472 km) na trase [obec] – [obec] a zpět; vše zvýšené o náhradu za 21 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s § 151 odst. 2 o.s.ř., představovanou částkou 13.812,23 Kč, neboť zástupce žalovaného jakožto advokát osvědčil, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Třídenní lhůta k plnění ve výroku II. pak byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř., neboť soud neshledal důvody pro její prodloužení ani pro uložení peněžitého plnění ve splátkách. Ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. je žalobce povinen zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám advokáta, který žalovaného v řízení zastupoval.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze, sídlem [adresa], Česká republika, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně, sídlem [adresa], Česká republika.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/2001 Sb.) u soudního exekutora.

Beroun 4. srpna 2022

Mgr. Markéta Lanzová
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 10. srpna 2023.