

zapsané v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na LV č. [REDAKCE], je neplatná.

- II. Žalovaní č. 1), 2) a 3) jsou povinni zaplatit ČR - Okresnímu soudu v Kladně náhradu nákladů řízení ve výši 10 971,10 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaní č. 1), 2) a 3) jsou povinni zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 59 836,30 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala určení neplatnosti dobrovolné dražby č. [REDAKCE], provedené žalovaným č. 1 dne 28. 3. 2019 (dále jen „dražba“), při níž došlo k vydražení pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 398 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č. p. [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] (rodinný dům) na pozemku parc. č. [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE] o výměře 485 m² – zahrada, a to vše zapsané v katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na LV č. [REDAKCE] (dále jen „nemovitosti“). Podle žalobkyně je k podání žaloby aktivně legitimována, neboť provedením dražby bylo podstatně zasaženo do jejích práv a také splnila 3 měsíční prekluzivní lhůtu k podání žaloby dle zákona o veřejných dražbách. Podle žalobkyně nebyl žalovaný č. 3 ke dni podání návrhu na konání dražby, ani později vlastníkem dražených nemovitostí. Žalobkyně s žalovaným č. 3 podepsali dne 14. 5. 2018 smlouvu o zápůjčce, kdy žalovaný č. 3 měl přenechat žalobkyni částku 3 000 000 Kč a dále k zajištění této smlouvy o zápůjčce byla téhož dne podepsána smlouva o zajišťovacím převodu práva ve prospěch žalovaného č. 3. Podle žalobkyně sice došlo k zápisu vlastnického práva žalovaného č. 3 do katastru nemovitostí, ale žalovaný se nikdy nestal výlučným vlastníkem vydražené nemovitosti, neboť nemohlo dojít k zajištění smlouvy o zápůjčce, která fakticky uzavřena nebyla, když žalovaný č. 3 nikdy žalobkyni předmět zápůjčky nepředal, a to ani do data splatnosti dluhu ke dni 14. 11. 2018. Z toho důvodu se plnění ze smlouvy o zápůjčce stalo nemožné, nemohl a ani nemůže vzniknout dluh a tím pádem nemůže ani dojít k zajištění dluhu v podobě zajišťovacího práva k nemovitostem s rozvazovací podmínkou. **Smlouva o zajišťovacím převodu práva tak byla neplatná**, neboť zajišťovala něco, co ve skutečnosti ani nevzniklo. I kdyby smlouva platná byla, pak by ze stejného důvodu pominul důvod trvání zajišťovacího převodu a žalovaný č. 3 by byl povinen umožnit žalobkyni výkon jejího vlastnického práva v předešlém rozsahu a žalobkyně tak byla výlučnou vlastnící vydražených nemovitostí. Žalobkyně dále žalovaného č. 3 nijak nezmocnila ke zcizení nemovitostí, dražba tak nemohla proběhnout a je tak neplatná. Žalobkyně má také naléhavý právní zájem na určení neplatnosti dražby tím, že v katastru nemovitostí je zapsán jako vlastník žalovaný č. 2 a nikoli skutečná vlastnice, jíž je žalobkyně. Pokud jde o žalovaného č. 2, pak ten sice mohl být v dobré víře v zápis ve veřejném rejstříku, ale nepostupoval s potřebnou mírou opatrnosti při vydražení nemovitosti. Ke vkladu vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch žalovaného č. 3 totiž došlo dne 16. 5. 2018, ačkoli žalobkyně měla čas na splnění dluhu ze smlouvy do 14. 11. 2018. Žalovaný č. 3 tak mohl nabýt vlastnické právo k nemovitostem až s účinky od 15. 11. 2018, neboť teprve tímto dnem mohla poprvé zaniknout dočasná povaha zajišťovacího převodu práva. Žalovaný č. 2 se mohl seznámit se smlouvou o zajišťovacím převodu práva, neboť ta byla zveřejněna ve veřejném rejstříku a při zachování obvyklé míry opatrnosti, mohl nabýt pochybnosti o nabývacím titulu. Žalobkyně stran úplnosti tvrzení v této věci i označení důkazů, také v řádné koncentrační lhůtě, odkázala na její trestní oznámení ze dne 25. 5. 2020 (viz čl. 113 - 117). Žalobkyně je toho názoru, že žalované osoby a stejně tak i další osoby označené v jejím trestním oznámení vyvinuly takovou součinnost, aby utvrdili navýšení dluhu žalobkyně v rozporu s dobrými mravy předchozího subjektu a zároveň navýšili vlastní pohledávky vůči žalobkyni nemravným způsobem, to vše s cílem zcizit žalobkyni předmětné nemovitosti. Tyto osoby tak z původního dluhu ve výši 302 963 Kč za pomoci propracovaného

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

systému spotřebitelských úvěrů, zástavních práv a zápůjček vytvořili u žalobkyně dluh ve výši 4 000 000 Kč, a to během 4 a půl let a dluh uměle zvýšili více než třicetnásobně, a to vše způsobem majícím vyvolávat zdání, že se jedná o legitimní nabytí vlastnického práva prostřednictvím zajišťovacího převodu práva, čímž mělo dojít i k znemožnění žalobkyni bránit svá práva u soudu a k prodání nemovitostí s dalším výnosem, a to vše za situace, kdy žalobkyně s penězi, které měla ze zápůjček a úvěrů obdržet fakticky nikdy nemohla disponovat.

2. Žalovaný č. 1 se k žalobě vyjádřil tak, že žalovaný č. 3 uzavřel jako navrhovatel se žalovanou č. 1 jako s dražebníkem smlouvu o provedení elektronické dobrovolné dražby, kdy žalovaný č. 1 postupoval podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „zákon o dražbách“). Vlastnictví nemovitostí žalovaným č. 3 vyplývalo z výpisu z katastru nemovitostí. Žalovaný č. 3 jako navrhovatel dražby své vlastnické právo dostatečně prokázal, a proto žalovaný č. 1 postupoval v souladu se zákonem a vydal dražební vyhlášku, na jejímž základě byla dražená nemovitost vydražena. Navrhl zamítnutí žaloby jako nedůvodné.
3. Žalovaný č. 2 se k žalobě vyjádřil tak, že žaloba není důvodná, neboť žalobkyně není ve smyslu ust. § 24 odst. 3 zákona o dražbách oprávněna k podání žaloby (věcně legitimována), když tato nespĺňuje žádnou z podmínek, které k podání takové žaloby opravňují a dále, že zde neexistuje ani žádný skutečný hmotněprávní důvod, pro který by měla být dražba, ve které žalovaný č. 2 nabytí předmětné nemovitosti, neplatná. Žalobkyně se také v minulosti mohla domáhat vydání zákazu nakládání s předmětnými nemovitostmi, čímž by se stala oprávněnou osobou věcně legitimovanou k podání této žaloby, na což měla dostatek prostoru ještě před provedením dražby, to však neučinila. Žalovaný č. 2 dále neporušil žádnou ze svých povinností, v souvislosti s dražbou jednal s potřebnou opatrností, a to nikoli z formálních důvodů, ale proto, aby ochránil svůj majetek a finance. Žalovaný č. 2 se zabývá zejména investičním nákupem a prodejem nemovitostí, o dražbě se dozvěděl z webových stránek žalovaného č. 1, a do té doby nebyl s žádným z účastníků řízení v jakémkoli faktickém či právním vztahu. Ačkoli k tomu žalovaný č. 2 nebyl povinen, prověřoval i před konáním dražby všechny potřebné informace týkající se předmětu dražby. Z výpisu z LV č. ■■■■■ žalovaný č. 2 zjistil, že navrhovatel dražby (žalovaný č. 3) byl vlastníkem nemovitostí a jednal tak v důvěře v zápis. Pokud jde o tu skutečnost, že snad žalovaný č. 2 nepostupoval s potřebnou opatrností, pak se žalobkyně mylí, neboť vlastnické právo se v případě zajišťovacího práva k nemovitosti zapisuje již v době zajištění v době vzniku pohledávky a nikoli až poté co se stane nepodmíněným. O tom svědčí i ta skutečnost, že společně se zajišťovacím převodem práva se v katastru nemovitostí zapisuje i poznámka o dočasnosti takového vlastnického práva. Žalovaný č. 2 však z listu vlastnictví zjistil, že poznámka dočasnosti ke dni konání dražby není na listu vlastnictví zapsána. Vzhledem k tomu, že výmaz poznámky je možný pouze na základě potvrzení původního vlastníka s úředně ověřeným podpisem, měl žalovaný č. 2 důvodně za to, že sama žalobkyně musela ve vztahu ke katastrálnímu úřadu potvrdit, že svůj dluh nesplatila a že vlastnické právo žalovaného č. 3 se stalo nepodmíněným. Žalovaný č. 2 z listu vlastnictví zjistil, že na předmětných nemovitostech byla zapsána zástavní práva k zajištění pohledávek společnosti Money service a.s. a Credito a.s., proto žalovaný č. 2 kontaktoval zajištěné věřitele a od těchto věřitelů zjistil, že zajišťované pohledávky byly zcela splaceny s tím, že žalobkyni poskytl prostředky na uhrazení právě žalovaný č. 3. Žalovaný č. 2 tak neměl žádný důvod k pochybnostem o tom, že žalovaný č. 3 je skutečným vlastníkem nemovitostí, což je umocněno i tím, že v katastru nemovitostí nebyla ani evidována žádná jiná poznámka spornosti, ačkoli od uzavření smlouvy o zajišťovacím převodu práva (14. 5. 2018) do dne konání dražby uplynulo 9 měsíců a žalobkyně by se mohla svých práv domáhat v dostatečné míře, a to i soudně. O všech skutečnostech souvisejících s převodem vlastnictví i o výmazu poznámky o dočasnosti navíc katastr nemovitostí musel žalobkyni informovat. Žalovaný č. 2 navrhl zamítnutí žaloby.
4. Žalovaný č. 3 se žalobou nesouhlasil a žádal její zamítnutí. Žalobkyně podle žalovaného č. 3 není aktivně legitimována k podání žaloby o určení neplatnosti dobrovolné dražby, neboť nepatří

mezi taxativně vymezené oprávněné osoby k podání takové žaloby dle zákona o dražbách. Žalovaný č. 3 byl v době konání dražby řádným vlastníkem dražených nemovitostí. Žalovaný č. 3 uzavřel dne 14. 5. 2018 se žalobkyní smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě zapůjčil žalobkyni 3 000 000 Kč. Za účelem zajištění této zápůjčky uzavřel se žalobkyní téhož dne smlouvu o zajišťovacím převodu práva, na jejímž základě se stal vlastníkem nemovitostí. Převod práva se stal nepodmíněným, když žalobkyně vydala žalovanému č. 3 potvrzení o tom, že dočasná povaha vlastnického práva odpadla a že se převod stal nepodmíněným. Žalovaný č. 3 také splnil svůj závazek ze smlouvy o zápůjčce a poskytl žalobkyni 3 000 000 Kč, a to v souladu se smlouvou, podle níž plnil tuto částku převodem na č.ú. [REDACTED].

5. Žalobkyně po výzvě soudu dle ust. § 118 a odst. 1, odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) k otázce jí tvrzené neplatnosti smlouvy o zápůjčce ze dne 14. 5. 2018 a neplatnosti smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 14. 5. 2018 doplnila svá tvrzení tak, že smlouva o zápůjčce se žalovaným č. 3 nebyla a ani nemohla být platně uzavřena, a to z toho důvodu, že žalobkyně neměla faktickou možnost disponovat s finančními prostředky. Pokyn žadatele o půjčku ze dne 14. 5. 2018, byl žalobkyni nadiktován, aniž by měla sama faktickou možnost rozhodnout o osudu finančních prostředků. Společnost NO ROUTINE s.r.o. žalobkyně neznala a neměla k ní nikdy předtím, ani potom žádný právní vztah. Jaký byl osud finančních prostředků poskytnutých na tam uvedené číslo účtu, žalobkyně neví, což je i předmětem vyšetřování u Policie ČR. Žalobkyně nejprve uzavřela smlouvu o spotřebitelském úvěru se společností Galoubeta dne 11. 3. 2015, kde si sjednala splatnost poskytnutého úvěru na den 11. 3. 2020. Následně bylo žalobkyni oznámeno, že pohledávka z titulu této smlouvy byla postoupena na společnost Credito a.s., která žalobkyni mylně informovala o tom, že tato pohledávka se stala splatnou dne 26. 3. 2015 (ačkoli tomu tak podle smlouvy být nemělo) a vyzvala ji k úhradě částky téměř 3 000 000 Kč v období do 31. 12. 2017. Tím byla žalobkyně uvedena v omyl, na žalobkyni vytvořen úmyslně tlak a následně tato společnost doporučila žalobkyni přefinancování této pohledávky, s kým a jak žalobkyně nevěděla. Následně žalobkyně, vedena omylem, v nějž byla uvedena, a v tíživé situaci, kdy se z úvěru ve výši 484 000 Kč, najednou stala pohledávka ve výši 3 000 000 Kč a hrozila jí ztráta nemovitosti z důvodu výkonu zástavního práva, podepsala z donucení smlouvu s žalovaným č.3, aniž by měla jakkoli možnost tyto smlouvy upravit a tyto smlouvy byly podepsány žalobkyní v tísní. Další důvod neplatnosti těchto smluv žalobkyně spatřuje v tom, že podpis předmětné smlouvy o zápůjčce a smlouvy o zajišťovacím převodu práva, je jednání, které zjevně odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek a to z důvodu toho, že výše úroku, které měly být sjednány, a to 1,8% měsíčně z jistiny 3 000 000 Kč, je v rozporu s dobrými mravy a navíc hodnota nemovitosti, která měla být zajištěna, vysoce přesahovala údajně poskytnutou zápůjčku, která podle odborného vyjádření zpracovaného pro účely předmětné dražby činila 6 250 000 Kč. Vzhledem k tomu, že zajišťovací převod práva neslouží, jako propadná zástava, je nepochybné, že žalovaný č. 3 si musel být vědom toho, že v případě, že by se stal vlastníkem této nemovitosti, nabývá mnohem větší hodnotu, než byla údajně poskytnutá zápůjčka. Třetím důvodem neplatnosti je i skutečnost, že žalobkyně se domnívá, že jednání společností Galoubeta, Credito a žalovaného č.3 bylo organizované právě s úmyslem připravit žalobkyni o její nemovitost a má podezření, že byl na ní spáchán trestný čin lichvy. Žalobkyně se dále domnívá, že z těchto skutečností je zjevné, že se jednalo o zcela účelové zneužití práva, jako takové toto jednání nemůže požívat právní ochrany a proto by soud měl přihlídnout i k ustanovení § 588 o.z. a posoudit smlouvu jako absolutně neplatnou, a to i z úřední povinnosti. Závěr o možné absolutní neplatnosti jednání vedoucí ke ztrátě nemovitosti žalobkyně uvedl i Městský soud v Praze v bodě 11 svého usnesení ze dne 1. 10. 2020 č.j. 22 Co 142/2020-118. Žalobkyni dále ani nikdy nebyla doručena žádná výzva k tomu, aby smlouvu o zápůjčce žalovanému č. 3 uhradila. Žalobkyně hradila dle smlouvy o zápůjčce se společností Galoubeta sjednané úroky a následně hradila i nějaké splátky žalovanému č. 3, nevěděla a neměla ponětí o tom, že by se tato zápůjčka stala splatnou a že by se tedy mělo vykonat zajišťovací právo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Žalobkyně má za

to, že se i z těchto důvodů výkon práva ze smlouvy o zajišťovacím převodu nestal nepodmíněným.

6. Žalovaný č. 1 a 3 závěr o neplatnosti předmětných smluv o zápůjčce a zajišťovacím převodu práva odmítl, neboť zápůjčka ve výši 3 000 000 Kč byla žalovaným č. 3 poskytnuta na číslo účtu uvedené jak ve smlouvě o zápůjčce, tak i v pokynu žalobkyně. Dále žalobkyně potvrdila ve svém potvrzení, a to úředně ověřeným podpisem, že zajišťovací převod práva se stal nepodmíněným. Splatnost zápůjčky pak byla uvedena ve smlouvě o zápůjčce, a to konkrétním datem 14. 11. 2018, tudíž nebylo k plnění potřeba výzvy věřitele. Žalovaný č. 1 pak postupoval v souladu se zákonem o veřejných dražbách, ověřil, že navrhovatel je způsobilý navrhnout provedení dobrovolné dražby. Toto si ověřil i příslušnými výpisy z katastru nemovitostí a vycházel i z důvěry v zápis správných údajů v katastru nemovitostí.
7. Žalovaný č. 2 se k otázce neplatnosti smluv nemůže kvalifikovaně vyjádřit, neboť nebyl událostí předcházejících dražbě účasten, ale po ověřování, které před dražbou učinil, byl v dobré víře, že žalovaný č. 3 byl vlastníkem nemovitosti a neměl ani žádný důvod o jeho vlastnictví pochybovat. Žádná jednání, která dražbě předcházela, nebyla v průběhu řady let ani nikdy nikým napadena.
8. Z nesporných tvrzení účastníků vyplývá, že žalobkyně nebyla o konání dražby vyrozuměna způsobem dle ust. § 20 odst. 5 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen „ZoD“) a že se předmětné dražby neúčastnila.
9. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k následujícím skutkovým zjištěním:
10. Z výpisů z listu vlastnictví č. ■■■ bylo zjištěno, že zapsaným vlastníkem předmětných nemovitostí ke dni 18. 4. 2019 je žalovaný č. 3 (stejně tak i ke dni 4. 2. 2019, 14. 2. 2019 a 7. 5. 2019), zároveň je na listu vlastnictví zapsáno i věcné břemeno užívání pro R■■■ K■■■, dále zástavní právo soudcovské ve výši 53 667 Kč, zástavní právo smluvní ve výši více než 300 000 Kč pro společnost Money service a.s., zástavní právo smluvní ve výši více než 484 000 Kč a budoucí pohledávky pro společnost Credito a.s. a jako nabývací titul pro žalovaného č. 3 Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 14. 5. 2018. Ze smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 14. 5. 2018 bylo zjištěno, že tato smlouva byla uzavřena před notářkou JUDr. Bohumilou Račokovou a byla uzavřena mezi žalobkyní a žalovaným č. 3 dne 14. 5. 2018, kdy předmětem zajištění byla pohledávka ze smlouvy o zápůjčce uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným č. 3 dne 14. 5. 2018 včetně dalšího příslušenství včetně náhrady paušálních nákladů ve výši 35 000 Kč a smluvních pokut, a to 0,3% z dlužné částky zápůjčky za každý den prodlení, dále smluvní pokuty 100 000 Kč. Účastníci zároveň prohlásili, že hodnota předmětných nemovitostí činí 4 700 000 Kč. Právní účinky této smlouvy zanikají v případě, že žalobkyně splní své dluhy ze zajištěných pohledávek řádně a včas ke dni 14. 11. 2018. Pokud by žalobkyně dluh nesplnila, stane se převod vlastnického práva ve prospěch žalovaného č. 3 nepodmíněným, a to buď ke dni splatnosti rozdílu mezi cenou nemovitostí a zajištěnými pohledávkami anebo ke dni kdy zajištěné pohledávky či jiné pohledávky ze smlouvy o zápůjčce i nezajištěných ve svém součtu přesáhnou cenu 4,7 mil. Kč. Jak dále plyne z výpisů z katastru nemovitostí ke dni 5. 12. 2014, 30. 4. 2015, 17. 5. 2018 byla jako vlastnice předmětných nemovitostí vedena žalobkyně. Ke dni 3. 10. 2019 a 24. 2. 2021 je jako vlastník předmětných nemovitostí zapsán žalovaný č. 2. Z výpisů zároveň neplyne, že by bylo ve věci zahájeno řízení stran určení vlastnictví nemovitostí či jiná obdobná řízení ani poznámka o tom, že by v době konání předmětné dražby bylo vlastnictví nemovitostí žalovaným č. 3 podmíněné.
11. Z výpisů z obchodního rejstříku byla zjištěna subjektivita žalovaného č. 1 a č. 2. Sídlem žalovaného č. 1 je adresa T. G. Masaryka 108, Kladno.
12. Z dražební vyhlášky č. ■■■ bylo zjištěno, že touto vyhláškou ze dne 14. 2. 2019 bylo vyhlášeno konání dražby dobrovolné, kdy navrhovatelem byl žalovaný č. 3 a dražebníkem žalovaný č. 1 a předmětem dražby byly předmětné nemovitosti v Praze - Lipencích. Z této

vyhlášky je také patrné, že paní R██████ K██████, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné břemeno užívání, zemřela. Den konání dražby byl stanoven na 28. 3. 2019. Dražba byla prováděna i na základě smlouvy o provedení dražby dobrovolné D 2/2019 ze dne 14. 2. 2019 uzavřené mezi žalovaným č. 3 a žalovaným č. 1, cena předmětu dražby byla zjištěna ve výši 6 250 000 Kč podle posudku znalce T██████ M██████ ze dne 19. 11. 2018 (viz smlouva). Z protokolu o provedené dražbě realizované žalovaným č. 1 bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti byly vydraženy žalovaným č. 2 dne 28. 3. 2019 za částku nejnižšího podání ve výši 4 166 667 Kč, ten byl jediným účastníkem elektronické dražby. Z odhadu obvyklé ceny T██████ M██████ ze dne 19. 11. 2018 č. ████████ je patrné, že ke dni 14. 11. 2018 byla tímto odhadcem stanovena cena předmětných nemovitostí na částku 6 250 000 Kč.

13. Ze smlouvy o úvěru č. 800/2014 uzavřené dne 5. 12. 2014 mezi společnostmi Money service a.s a žalobkyní vyplývá, že tato společnost poskytla žalobkyni úvěr ve výši 302 963 Kč splatný do 5. 3. 2015 se sjednaným úrokem ve výši 2% měsíčně a byly sjednány smluvní pokuty a další nároky např. smluvní pokuta 0,4% denně z dlužné částky za prodlení s úhradou plateb ze smlouvy aj., Podpis žalobkyně byl ověřen dne 5. 12. 2014 K██████ H██████, pracovníci notářky JUDr. Bohumily Račkové.
14. Z prohlášení o zániku zástavních práv bylo zjištěno, že společnost Money service a.s. zastoupená předsedou představenstva M██████ P██████ dne 2. 4. 2019 prohlásila, že dluh, který byl zajištěný na předmětných nemovitostech zástavním právem ze dne 5. 12. 2014 zanikl a zaniklo i zapsané zástavní právo. Pravost podpisu ověřoval jako advokát dne 2. 4. 2019 JUDr. Martin Račok. Z dalšího prohlášení o zániku zástavních práv bylo zjištěno, že společnost Credito a.s. zastoupená M██████ Š██████ na základě plné moci ze dne 18. 4. 2016 (plná moc udělena v notářském zápisu č. NZ 328/2016, N 331/2016 sepsaný dne 18. 4. 2016 před Mgr. Martinou Čermákovou, zástupkyní notářky JUDr. Bohumily Račkové viz notářský zápis) téhož dne tedy 2. 4. 2019 prohlásila, že dluh, který byl zajištěný na předmětných nemovitostech zástavním právem ze dne 11. 3. 2015 (pro původního věřitele společnost Galoubeta s.r.o.) zanikl a zaniklo i zapsané zástavní právo. Pravost podpisu ověřoval jako advokát dne 2. 4. 2019 opět JUDr. Martin Račok.
15. Ze smlouvy o zápůjčce ze dne 14. 5. 2018 mimo jiné vyplývá, že žalovaný č. 3 uzavřel dne 14. 5. 2018 se žalobkyní smlouvu o zápůjčce, na jejímž základě zapůjčil žalobkyni částku 3 000 000 Kč splatnou dne 14. 11. 2018. Zápůjčka měla být žalovaným č. 3 poskytnuta tak, že do 10 pracovních dní převede celou částku na účet č. ████████ s VS ████████. Žalobkyně se zavázala uhradit též smluvní úrok ve výši 1,8% měsíčně (tj. 21,6% ročně), úrok byl splatný měsíčně vždy ke 14 dni počínaje od 14. 6. 2018. Dále měla žalobkyně uhradit sjednané paušální náklady zapůjčitele ve výši 35 000 Kč, a to za náklady souvisejícími se sepsáním smlouvy o zápůjčce, notářský zápis a s obstaráním finančních prostředků ze smlouvy a dalších nákladů, které mohou vzniknout v souvislosti se smlouvou. Dále byla sjednána smluvní pokuta ve výši 0,3% z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou závazků ze smlouvy. K zajištění závazků z této smlouvy byla uzavřena smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 14. 5. 2018.
16. Z výpisu z účtu žalovaného č. 3) č.ú. ████████ za období 6/2018 bylo zjištěno, že žalovaný č. 3 uhradil dne 5. 6. 2018 na účet č. ████████, patřící společnosti NO ROUTINE s.r.o. částku 3 000 000 Kč s označením „úhrada pohledávky ████████“. Bez zájmovosti není ani to, že počáteční zůstatek na jeho účtu činil za daný měsíc mínus 35 734,62 Kč a na konci měsíce mínus 34 404,40 Kč.
17. Z potvrzení z 8. 1. 2019 bylo zjištěno, že žalobkyně podepsala prohlášení o tom, že nesplnila svůj závazek vůči žalovanému č. 3 a že dočasná povaha věcného (vlastnického) práva na základě zajišťovacího převodu předmětných nemovitostí ze dne 14. 5. 2018 zanikla a že se převod stal nepodmíněným a žalovaný č. 3 se stal vlastníkem předmětu převodu. Podpis žalované byl ověřen dne 9. 1. 2019 na Úřadu městské části Praha – Lipence.

18. Z pokynu žadatele o půjčku z 14. 5. 2018 bylo zjištěno, že se jedná o předepsaný text, kde byly rukou vyplněny další údaje a kdy žalobkyně žádá, aby jí žalovaný č. 3 poskytl na základě smlouvy o zápůjčce uzavřené téhož dne celou částku zápůjčky 3 000 000 Kč na účet věřitele NO ROUTINE s.r.o. č.ú. [REDACTED].
19. Z trestního oznámení žalobkyně ze dne 25. 5. 2020 je patrné jen tolik, že žalobkyně podala trestní oznámení v souvislosti s tímto případem, a to na společnost Money service a.s., Galoubeta s.r.o., Credito a.s., NO ROUTINE s.r.o., na žalovaného č. 3, JUDr. Tomáše Bacílka, Express dražby a.s., Českomoravský realitní fond.
20. Z usnesení Městského soudu v Praze ze dne 1. 10. 2020, č.j. 22 Co 142/2020-118 bylo zjištěno jen tolik, že u Obvodního soudu pro Prahu 5 je vedeno řízení o určení vlastnického práva k předmětným nemovitostem a že Městský soud dospěl k závěru, že pokud by bylo v dalším řízení prokázáno, že uzavření smlouvy mezi žalobkyní a žalovaným č. 3 bylo součástí podvodného jednání, lichvy či jiného trestného činu, mohlo by být jednání žalovaného č. 3 posouzeno jako jednání odporujícího zákonu a zjevně narušující veřejný pořádek, což by bylo důvodem absolutní neplatnosti smlouvy (i rozhodčí doložky), ke které by soud musel přihlížet i bez návrhu. Věc byla vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení.
21. Ze zástavní smlouvy ze dne 5. 12. 2014 a příloh bylo zjištěno, že žalobkyně uzavřela se společností Money service a.s. zástavní smlouvu na předmětných nemovitostech pro zajištění spotřebitelského úvěru poskytnutého zástavním věřitelem žalobkyni na základě smlouvy ze dne 5. 12. 2014 ve výši 302 963 Kč a dalších plnění ze smlouvy jako vícero smluvních pokut např. ve výši 0,4% denně z dlužné částky a řady dalších. Podpisy na této smlouvě ověřovala 5. 12. 2014 K [REDACTED] H [REDACTED] jako pracovnice notářské kanceláře JUDr. Bohumily Račkové. Podle výpisu z obchodního rejstříku ze dne 31. 1. 2014 byl jako předseda představenstva veden pan M [REDACTED] P [REDACTED].
22. Ze smlouvy o úvěru ze dne 11. 3. 2015 bylo zjištěno, že mezi žalobkyní a společností Galoubeta s.r.o. došlo k uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru ve výši 484 000 Kč splatné do 11. 3. 2020 za úrok 1,6% měsíčně. Dále byly sjednány smluvní pokuty ve výši 0,4% denně z dlužné částky za prodlení s úhradou dluhu a další smluvní pokuty.
23. Ze zástavní smlouvy ze dne 11. 3. 2015 a příloh bylo zjištěno, že žalobkyně uzavřela se společností Galoubeta s.r.o. zástavní smlouvu na předmětných nemovitostech pro zajištění spotřebitelského úvěru poskytnutého zástavním věřitelem na základě smlouvy ze dne 11. 3. 2015 ve výši 484 000 Kč a dalších plnění ze smlouvy jako vícero smluvních pokut např. ve výši 0,4% denně z dlužné částky a řady dalších.
24. Z oznámení o postoupení ze dne 21. 9. 2017 je patrné, že společnost Galoubeta s.r.o. zastoupená jednatelem M [REDACTED] B [REDACTED] oznámila žalobkyni, že společnost Galoubeta s.r.o. postoupila dne 9. 6. 2017 pohledávku ze smlouvy o spotřebitelském úvěru a zástavní smlouvy ze dne 11. 3. 2015 uzavřené mezi nimi na společnost Credito a.s.
25. Společnost Credito a.s. zastoupená M [REDACTED] Š [REDACTED] vyčíslila žalobkyni pohledávky na základě smlouvy o postoupení ze dne 9. 6. 2017, a to ke dni 31. 12. 2017 na částku 2 884 325,09 Kč (již splatnou ke dni 26. 3. 2015), přičemž v této částce již byly započteny úhrady provedené žalobkyní na svůj dluh v celkové výši 87 600 Kč, kdy se jednalo o úhrady žalobkyně do 30. 11. 2017.
26. Z notářského zápisu a jeho pokračování (č. NZ 294/2018, N 301/2018), vyplývá, že tento zápis byl sepsán jménem notářky JUDr. Bohumily Račkové dne 14. 5. 2018. Předmětem notářského zápisu bylo uzavření dohody o splnění závazku se svolením k vykonatelnosti mezi žalobkyní a žalovaným č. 3, kdy žalobkyně souhlasila se svolením k vykonatelnosti pohledávky ze smlouvy o zápůjčce ze dne 14. 5. 2018 ve výši 3 000 000 Kč a dalších nároků ze smlouvy, pro případ, že pohledávky ze smlouvy žalobkyně včas nesplní. Žalovaný č. 3 podepsal tento notářský zápis dne

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Krakešová

18. 5. 2018. Tento notářský zápis i jeho pokračování sepsal JUDr. Tomáš Bacílek. Sídlem notářského úřadu je adresa T. G. Masaryka 108, Kladno.
27. Z lékařské zprávy ze dne 21. 11. 2019 bylo zjištěno, že MUDr. Hana Zalabáková (psychiatrická ambulance Praha 5 - Zbraslav) potvrdila, že žalobkyně je dlouhodobě sledována na psychiatrii, a to od srpna 2004. Léčí se pro úzkostné a depresivní stavy, které u ní probíhají s výkyvy, dlouhodobě užívá antidepresiva a anxiolytika a dochází na psychoterapeutická sezení. V období dubna až června 2018 byl psychický stav žalobkyně opět zhoršený, byla u ní pozorována deprese, úzkost, měla poruchu spánku a nápadnou poruchu soustředění a stavy únavy a vyčerpání.
28. Z vyjádření zaměstnavatele žalobkyně ze dne 20. 11. 2019 vyplývá, že žalobkyně je zaměstnána v obchodu [REDAKCE] a že v období března až června 2018 u žalobkyně zaměstnavatel pozoroval zhoršení pracovních výkonů (pozdní příchody do práce, špatně přebírané zboží od dodavatelů) kdy zaměstnavatel zvažoval ukončení pracovního poměru založeného dohodou o provedení práce ze dne 2. 1. 2018, kdy pracovala na pozici prodavačky – brigádnice a dále, že v červnu 2018 byla proto zařazena na lehčí práci, a to administrativní pracovnice.
29. Z úředních záznamů Policie ČR oddělení hospodářské kriminality, územní odbor Kladno Z 22. 7. 2020 a z 10. 5. 2021 (č.j. KRPS-145455-96/TČ-2020-010381 a KRPS-145455-5/TČ-2020-010381) bylo zjištěno, že žalobkyně byla vyslechnuta jako poškozená v rámci trestného činu lichvy ve vztahu k žalovanému č. 3 a vypovídala shodně o okolnostech předmětu jednání jako v tomto řízení. Dále uvedla, že na počátku všeho byl dluh u Home creditu ve výši asi 20 000 Kč, kdy si půjčku brala někdy před rokem 2014, kterou nedokázala splácet a dluh narostl na 100 000 Kč a měla i další menší dluhy. V období od 27. 6. 2014 do 31. 3. 2020 pracovala v obchodě Žabka a její průměrný příjem činil 10 000 Kč měsíčně a k tomu pobírala starobní důchod.
30. Z potvrzení o platbách žalobkyně (čl. 272-303) bylo zjištěno, že žalobkyně splácela dluh v různých částkách nižších tisíců Kč i později pravidelněji ve výši 7 600 Kč, a to na č.ú. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] v období od května 2015 do dubna 2019 a odpovídá to souhrnu plateb (viz č.l.385).
31. Z vyjádření společnosti Money service a.s. k dotazu soudu ze dne 25. 10. 2021 vyplynulo, že tato společnost prověřovala úvěruschopnost u žalobkyně v souvislosti s uzavřenou smlouvou o úvěru ze dne 5. 12. 2014, a to s odbornou péčí, což však doložit nedokáže, neboť smlouva byla uzavřena před delší dobou. Žalobkyně měla splatit úvěr 302 963 Kč, což bylo v jejích možnostech a mohla jej splatit jak prodejem své nemovitosti či přefinancováním.
32. Z přehledu struktury společností Českomoravský realitní fond, a.s., NO ROUTINE s.r.o., Credito a.s., Galoubeta s.r.o., Money service a.s., Express dražby vyplývá, že těmito společnostmi procházejí jména jako např. V [REDAKCE], V [REDAKCE], Š [REDAKCE], B [REDAKCE], B [REDAKCE], R [REDAKCE]. Např. M [REDAKCE] B [REDAKCE] je uvedený jako člen správní rady Credita a.s. a zároveň jako jednatel Galoubeta s.r.o., dále je patrné, že M [REDAKCE] R [REDAKCE] je prokuristou Money service a.s. Ostatně soudu je z úřední činnosti známo, že rodina B [REDAKCE] a R [REDAKCE] je též navzájem příbuzná, když i u zdejšího soudu byly v minulosti vícekrát projednávány jak civilní, tak i trestní kauzy, ve kterých někteří z členů rodiny vystupovali, ať už to bylo v jakékoli roli.
33. Z potvrzení Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 1. 2. 2001 čj. 18 D 1474/2000-9 bylo zjištěno, že paní R [REDAKCE] K [REDAKCE] nar. [REDAKCE] zemřela dne 16. 11. 2000.
34. Ze sdělení ČS a. s. ze dne 4. 11. 2021 vyplývá, že majitelem účtu č. [REDAKCE] byla v roce 2015 společnost Money service a.s., dispoziční právo k tomuto účtu měli mimo jiné M [REDAKCE] P [REDAKCE] a JUDr. Martin Račok. Majitelem a disponentem účtu č. [REDAKCE] byla v roce 2015 J [REDAKCE] L [REDAKCE]. Majitelem účtu č. [REDAKCE] byla v roce 2018 společnost NO ROUTINE s.r.o.
35. Ze statistiky ČNB ARAD vyplynulo, že průměrná sazba úroku u spotřebitelských úvěrů byla v prosinci 2014 ve výši 14,01 % ročně a v březnu 2015 ve výši 13,10% ročně.

36. Žalobkyně při svém účastnickém výslechu mimo jiné uvedla, že na počátku všeho se zadlužila u společnosti Money servis, kde si půjčila na 3 měsíce asi 400 000 Kč, a to z toho důvodu, že měla předchozí dluhy a byla zatížena zástavním právem. Touto půjčkou pokryla své dřívější dluhy, a to v plné výši. Money servis jí půjčil na tři měsíce. Společnost Money servis sama nevyhledala, oslovili jí oni, a to tak, že doma ve schránce našla písemný vzkaz, kde bylo uvedeno, že jí mohou pomoci s finanční situací a byl tam uveden telefonický kontakt, kam posléze zavolala. Domluvila si následně schůzku v Praze na Zbraslavi v restauraci U Vejvodů. Schůzka proběhla v prosinci, žalobkyně pracovníci vylíčila svou situaci, a že jí hrozí prodej domu, ta ji vyslechla, sdělila jí, že si ověří stav jejích dluhů, ale žádné dokumenty po žalobkyni nechtěla. Během 14 dnů se jí ta paní (byla to blondýna) ozvala, že má přijet na Kladno k benzinové pumpě, tam se potkaly a jely společně na notářství na Kladně (Masarykova ul.). U notáře žalobkyně podepsala notářský zápis. Proběhlo to tam tak, že ta blondýna dala žalobkyni přečíst nějakou smlouvu a sdělila jí, že ta smlouva pokrývá ty její pohledávky. Smlouvu žalobkyně četla, ale nerozuměla některým částem, a to paragrafům, ví, že tam byla uvedena částka necelých 400 000 Kč, což byla částka jejích dluhů. Ta paní řekla žalobkyni, že má platit něco přes 7 000 Kč měsíčně, a to po dobu 3 měsíců, než se to přeúvěruje, protože bude třeba sehnat někoho, kdo to přeúvěruje. Žalobkyně se na pasáže smlouvy, kterým nerozuměla, neptala, a to ani té paní, ani toho notáře, dělalo to na ní dojem, že notář pospíchá. Notářský zápis žalobkyně podrobně nečetla (byla tam ta částka cca 400 00 Kč), byl už předem připravený, byla ráda, že bude mít po starostech a podepsala jej. Pak už se nic neřešilo, jenom smlouva s Money servisem, kterou také podepsala. Celkem schůzka mohla trvat ani ne hodinu, z kanceláře odešla žalobkyně sama a ta paní jí řekla, že se jí ozve. Ta paní se znala s pracovníci kanceláře, bavili se o dovolené. Žalobkyně následně hradila těch 7 000 Kč, ale žádné peníze žalobkyni nepřišly. Po cca 3 měsících se jí ozvala ta paní a sjednaly si schůzku na notářství v Praze na Senovážném nám. (byla to notářka). Tam poprvé žalobkyně uviděla zástupce firmy Galoubeta (byl to muž). Dostala k přečtení smlouvu o zápůjčce, kde jí firma Galoubeta půjčovala peníze. Žalobkyně se divila, že ta částka strašně narostla, i když platila to, co bylo domluveno a ptala se na to té blondýny a ta jí řekla, že to je asi kvůli tomu, že dům není pojištěný (i když pojištěný byl), ta částka byla okolo 1 mil. Kč. Notářský zápis žalobkyně nečetla a podepsala jej a podepsala i smlouvu s Galoubetou, kterou pořádně nečetla, jen letmo. Ta paní jí řekla, že má platit stejnou částku jako dosud. Tato schůzka trvala asi hodinu. Žalobkyně tehdy pracovala v Radotíně v Žabce (hlavně v prodejně v Lipencích), jako technickohospodářský pracovník na PC v kanceláři, dělala objednávky, odpisy apod. Ani na té první schůzce na notářství v Kladně, ani na druhé schůzce na notářství v Praze, ani na schůzce u Vejvodů na Zbraslavi a ani telefonicky, se žalobkyně nikdo neptal na to, jaké má příjmy, výdaje, ani na její rodinné poměry. Žalobkyně jen té blondýně říkala, že v domě bydlí s dcerou a její rodinou, že má dvě děti a manžela. Také jí žalobkyně říkala, že má dluhy, ale ta nechtěla vidět žádné papíry o tom, jaké ty dluhy jsou, nechtěla žádné papíry ani později. O tom, že bude třeba přeúvěrování, jí řekla ta blondýna už na schůzce na Zbraslavi s tím, že to takto dělají. Žalobkyně poté platila cca 7 600 Kč a ještě ten rok dostala dopis od Galoubety, že to má platit na jiné číslo účtu, a to už bylo číslo účtu společnosti Credito, a v tom dopise už byly vyčíslené smluvní pokuty a k 31. 12. toho roku (už neví jakého) činila dlužná částka skoro 3 mil. Kč, ačkoli žalobkyně stále hradila každý měsíc to, co jí řekla ta blondýna (na účet). Žalobkyně se lekla, že tu sumu musí zaplatit hned, a to do konce roku, proto zavolala osobě uvedené v tom dopise jako pověřené, a to byla paní Š. Ta jí uklidnila, že nemusí vše splatit najednou a že má platit jako dosud. Žalobkyně však už nebyla schopná platit plnou částku, protože na to neměla peníze (byla nemocná), přesto platila pravidelně, byť vždy jinou částku (cca 2-3 měsíce). Žalobkyně měla problémy s psychikou, nemohla se soustředit na práci, byla s tím u doktora a dochází tam dodnes (byla u psychologičky a na psychiatrii). Psycholožka byla dr. Zalabáková co má ordinaci na Zbraslavi a ta psychiatrie je také na tom samém místě, doktorka má obě specializace. K této lékařce chodila žalobkyně někdy od roku 2004, neboť jí tížily dluhy a potřebovala si o tom s někým promluvit, léky jí doktorka nasadila někdy od roku 2010 (neví přesně), ale určitě je brala v roce 2015 (Mirtazapim a Atarax).

Atarax je na úzkost, žalobkyně si jej bere podle toho, jak se cítí, vzala si jej určitě před schůzkou U Vejvodů, i před návštěvou notářství na Kladně a neví, jestli si ho vzala i před návštěvou notářství v Praze. Po dalších cca 3 měsících proběhla schůzka s Creditem (pí. Š [redacted] a ještě jedním mužem), a to na Kladně. Ten muž řekl žalobkyni, aby ten dům prodala, ona mu řekla, že to je vyloučené, protože tam bydlí její dcera se svojí rodinou a ti vůbec netuší, v jakém je žalobkyně maléru. Žalobkyně své dceři o svých dluzích nic neříkala, bála se. Dcera žalobkyně a její manžel na tom nebyli finančně moc dobře, protože zeť jezdil s kamionem, a to se zrušilo a asi půl roku se řešilo, jestli dostane odstupné, stejně tak přišla o práci i její dcera, protože zrušili pobočku, kde pracovala a nepracovala pak asi půl roku. Žalobkyně se před rodinou styděla za to, kam to dopracovala stran těch dluhů, proto jim to neřekla. Po skončení schůzky v Creditu, kde jí bylo řečeno, že se to tedy bude muset řešit jinak, se ozvala paní Š [redacted] a sjednali si schůzku, a ta proběhla na tom notářství, kde už jednou byla, na Masarykově ul. v Kladně. Paní Š [redacted] žalobkyni na parkovišti jen řekla, kam má jít a odjela. Paní Š [redacted] jen žalobkyni sdělila, že se bude uzavírat nová smlouva a nic více. Na notářství byl notář, paní H [redacted] a čekalo se na pana P [redacted], ten ale vůbec nepřišel, prý byl na cestě. Na notářství byla žalobkyně 2 až 3 hodiny (zhruba hodinu se čekalo na pana P [redacted]). Notářský zápis byl hotový, jeho obsah se tam netvořil, žalobkyně ho jen podepsala. Po dobu čekání žalobkyni paní H [redacted] diktovala údaje, kdy žalobkyně toto psala vlastní rukou na papír, na kterém byly předepsány kolonky na jméno, příjmení apod. a vyplňovala jej žalobkyně ručně, podle diktátu pí H [redacted] (a to včetně čísla účtu, na který se mají poukazovat peníze). Smlouvu žalobkyni předložila paní H [redacted] s tím, že je to to samé, co měla předtím, žalobkyně se ani nepodívala na to, jaká byla lhůta, do kdy má zaplatit ty 3 mil. Kč. Ta smlouva byla o tom, že jí pan P [redacted] půjčí 3 mil. Kč, jako financování předchozího dluhu od Credita a Galoubety. Ta paní H [redacted] měla se žalobkyní bavit o tom, že jí pomůžou, aby nepřišla o dům, a protože se bála, že o dům přijde tak to podepsala. Žalobkyně na tom tehdy nebyla dobře zdravotně a byla ve stresu a cítila úzkost, protože se bála, jak to dopadne, v domě bydlela i její dcera s rodinou a neměli by kde bydlet. Žalobkyně se neptala na to, proč je tam teď uvedený pan P [redacted]. Na místě byl i notář, ale ten nic neříkal, ani ona se jej na nic neptala. Vůbec nikdo se žalobkyně neptal na to, jak je na tom finančně, neptali se ani na to, kde pracuje, kolik vydělává, ani na to, jaké má výdaje. Ten notářský zápis žalobkyně nečetla, jen jej podepsala, tu smlouvu četla tak zběžně a podepsala jí. Tu smlouvu tam následně žalobkyně nechala, s tím, že jí bude zaslána poštou podepsanou od druhé strany, tedy od pana P [redacted], protože od něj podepsaná dopředu nebyla. Podpis žalobkyně odmítnout nemohla, protože jí bylo řečeno, že jinak přijde o dům. Po skončení schůzky jela žalobkyně domů a ani poté doma nic, o tom jak na tom je, neřekla. Před touto druhou schůzkou u notáře na Kladně žalobkyně splácela 2 000 až 3 000 Kč měsíčně, a to společnosti Credito, a po této schůzce cca 4 000 Kč měsíčně žalovanému č. 3, a to pravidelně. Smlouva s panem P [redacted] přišla posléze poštou. Žalobkyně se chtěla s panem P [redacted] sejít, kdy kontakt na něj jí dala paní Š [redacted]. Bylo to tak, že žalobkyně volala paní Š [redacted] ona kontaktovala pana P [redacted] a pak jí volala paní Š [redacted], kde se mají sejít s panem P [redacted], ale schůzka neproběhla, žalobkyně zabloudila a přijela pozdě asi o 15 minut. Pak na základě telefonátu jí paní Š [redacted] dala telefonní číslo na pana P [redacted]. On navrhoval, aby žalobkyně někomu zadala hypotéku, ale to nešlo. Žalobkyně to pak vždy o měsíc oddálila, tak že zavolala žalovanému č. 3, že by něco sehnala, ale nic nesehnala, jen dále platila ty cca 4 000 Kč měsíčně. Žalovaný č. 3 někdy v lednu 2019 přijel za žalobkyní do [redacted] (to ho viděla poprvé) a chtěl po ní ověření podpisu. Bylo to tak, že žalovaný č.3 volal, žalobkyně mu řekla, že je v práci a on jí sdělil, že je na cestě k ní. Žalobkyně s ním šla na úřad a ptala se jej, co má podepisovat, a on řekl, že to je kvůli tomu baráku, více to nepopisoval, dal žalobkyni papír, ta jej ani nečetla, neměla k tomu možnost, podepsala to a na úřadě ověřili její podpis. Žalovaný č. 3 si to vzal a kopii žalobkyni nedal. Žalobkyně řekla žalovanému č. 3, že se do konce ledna ozve stran té hypotéky, jestli někoho sežene, ale nic nesehnala, a i když mu pak volala, už se mu nedovolala. Žalobkyně stále hradila splátky, ale po platbě v dubnu se její dcera dozvěděla, že se dům prodal v dražbě a celé to na žalobkyni prasklo. Dceři řekla její kamarádka,

že snad prodali dům nebo co, žalobkyně o dražbě nevěděla. Žalobkyni jen dříve z katastru nemovitostí přišel návrh na plombu, ale to už tam byl zapsaný pan P [redacted]. I dříve ten Money servis dával na katastr návrh na plombu, ale to se zrušilo, to žalobkyně ví, přišlo jí to z katastru. Nic jiného jí z katastru nepřišlo. Pak žalobkyně volala žalovanému č. 3, kterému se dovolala až po Velikonocích, neboť jí to nebral a když mu žalobkyně řekla, že ten dům prodal, tak on odpověděl, že se ještě musí domluvit s advokátem, až se žalovaný č. 3 vrátí ze zahraničí, kde prý byl. Pak už se jí neozval a ani ona jemu a vzali si advokáta (což plyne i z výzvy k součinnosti /p. P [redacted] / z 20. 6. 2019). Pokud jde o uzavřené smlouvy v celé historii, tedy se společnostmi G [redacted] a panem P [redacted], tak neměla možnost měnit jejich obsah, předem jí k posouzení zasílány nebyly, nemohla měnit ani znění notářského zápisu, když se to podepisovalo se žalovaným č. 3, ale nikdo jí nebránil v zásahu do textu, ani se o to nepokusila. O tom, že se žalovaným č. 3 žalobkyně podepisuje i smlouvu o zajišťovacím právu žalobkyně nevěděla, neznala význam zajišťovacího převodu práva, nerozuměla tomu a ani jí to nikdo nevysvětloval na tom notářství, ona sama se na to neptala a nezeptala se na radu ani žádného právníka. Žalobkyně si myslela, že jí to, že podepisuje ty smlouvy a notářské zápisy pomůže, aby nepřišla o dům. Žádné peníze od G [redacted] ani od žalovaného č. 3 žalobkyně neobdržela, nedisponovala s nimi, jenom jak to psala ručně, tak jí bylo nadiktováno číslo účtu, kam se mají ty peníze od něj posílat. To číslo účtu předtím neznala. Žalobkyně neznala ani společnost NO ROUTINE s.r.o. a nebyla s ní v žádném vztahu.

37. Žalovaný č. 3 využil svého zákonného práva a se svým výsledkem nesouhlasil, proto soud z jeho výsledku žádná přesnější zjištění učinit nemohl (a to ani v jeho prospěch), kromě pozorování toho jak se žalovaný č. 3 před soudem choval a jak působil, což je samozřejmě jedním z důvodů, proč je v řízení uplatňována zásada ústnosti, přímosti a bezprostřednosti a proč se každý musí k soudu dostavit, je-li k tomu soudem vyzván, když i toto má a musí mít vliv na hodnocení důvěryhodnosti osob před soudem vystupujících (ostatně je dobře známo, že drtivá většina projevů lidské komunikace a jejímu porozumění se odehrává nonverbálně). Zejména se tak žalovaný č. 3 vzdal možnosti srozumitelně a pravdivě zodpovědět otázku, kde vzal finance na tvrzenou zápůjčku pro žalobkyni a dále jakou roli v celé věci hrál, tedy zda byl jen pěšákem (který má co ztratit a zároveň může být kdykoli obětován), a který za odměnu ve skutečnosti vykonává vůli jiných (černou práci) či je zcela bezúhonným a důvěryhodným člověkem, který pouze zapůjčil své poctivě získané finance a veškerá i proti němu směřující obvinění (např. ve spojitosti s trestním oznámením) jsou nesprávná a nedůvodná a je mu tak křivděno. Z přímého pozorování žalovaného č. 3 nakonec soud učinil poznatek v tom směru, že se není čemu divit, že se jeho právní zástupce snažil, aby tato osoba před soudem slyšena vůbec nebyla.
38. Z výsledku M [redacted] P [redacted] bylo mimo jiné zjištěno, že ví, o jakou věc se jedná, a to z předvolání a od právního zástupce 1) a 3) žalovaného. Pokud jde o žalobkyni, pak ví, že se jedná o jednu ze stovek až tisíců půjček na nemovitosti, které ve společnosti Money service schvaloval, setkal se s ní asi 1x v kanceláři, v Polské ul. na Kladně. U žalobkyně šlo o půjčku v rozsahu cca 300 000 Kč, a šlo o dům u Prahy, a to v [redacted] a ví, že jí půjčku poskytli. Pokud jde o poskytování půjček, probíhá to tak, že on schválí poskytnutí zápůjčky, poté to předá sekretářce a ta to dává společně s právníkem nebo koncipientem dohromady a posléze se uzavře smlouva a stejně to proběhlo i s žalobkyní. Svědek odpovídá za to, že je půjčka dobrá. Většinou svědek dostane podklady, ze kterých je zřejmé jaké jsou dluhy osoby žádající o půjčku, a on to podle toho vyhodnotí. U žalobkyně měl informaci, že má dceru a syna (syn měl jezdit s kamionem) a myslí si, že žalobkyně i v té době pracovala. Později svědek dostal informaci, že žalobkyně nesplácela a že nemovitost nepojistila, resp. nevinkulovala pojistnou smlouvu ve prospěch společnosti Money Service. Žalobkyni se volalo, psal se jí asi nějaký dopis. Poté přijela žalobkyně k nim do kanceláře a on s ní jednal. Tam mu žalobkyně řekla, že syn jezdí kamionem, že není problém, že on vydělává kolem 60 000 Kč a že si vyřídí půjčku, popř. hypoteční úvěr, aby splatila peníze, které dlužila společnosti Money Service. To, ale neudělala. Svědek se poté obrátil na několik známých a

nabídl jim, že jim tu pohledávku prodá a nakonec se dohodl se spol. G [redacted], která pohledávku koupila. Svědek ví, že po několika letech to bylo dál tak, že pohledávku žalobkyně koupil pan P [redacted], a ten za ním přišel, aby se poradil, co s tím dělat dál. Svědek mu sdělil, že když se s žalobkyní nedohodl, tak jediná možnost, která zbývá, je tu nemovitost vydražit. Možná byly i další možnosti. Ještě pro pana P [redacted] zajistil odhad u pana M [redacted]. Svědek zná společnost Express dražby a. s., a slyšeli, že existuje Českomoravský fond, ale tam nikoho nezná. Pana P [redacted] zná svědek 30 let, a to z Kladna, kde vlastnil bar č. [redacted], kam svědek chodil. Pokud jde o spol. Express dražby, pak s touto společností spolupracují, občas jim zadávají nějaké dražby, spolupracují spolu od samého začátku, co společnost začala existovat. Pokud jde o společné obchodní vztahy, pak řeší několik případů do roka. V tomto oboru se svědek, pohybuje od 90. let, znají se, a to je důvod, proč za ním pan P [redacted] přišel. Spolupráce svědka s panem P [redacted] byla taková, že se s ním občas radil, když někdo nevracel peníze, když on je někomu půjčil. V letech 2015-2019 byl svědek předsedou představenstva spol. Money Service a. s. Kromě schvalování půjček řeší svědek i problémy při nesplacení, kdy řeší, jestli půjčku zesplatní, nebo budou s lidmi dále jednat. Svědkův vztah se společností G [redacted] v letech 2015-2019 měl takový, že znal majitele této společnosti, což byl pan B [redacted]. Kdysi po revoluci v 90. letech od majitele této společnosti kupoval nějaké domy ve Smečně. Pokud jde o vztah mezi Money Servicem a spol. Galoubeta, tak žádného vztahu si svědek není vědom. Majitel Galoubety provozoval dříve 2 možná 3 herny, a to ve Slaném a ve Velvarech, a oni u něho měli automaty, (tehdy se jednalo se o spol. Jackpot Line a. s.), a byly spolu v pravidelném měsíčním styku. Pokud jde o okolnosti prodeje pohledávky žalobkyně společnosti Galoubeta, pak svědek ví, že pan B [redacted] měl volné peníze, na prodeji se tedy dohodli a dál to šlo už kolem něj. Svědek také potvrdil, že podpis na prohlášení o zániku zástavních práv z 2. 4. 2019 je jeho a pokud jde o datum, které je na této listině uvedeno, pak to, že je tam datum pozdější, vzniklo buď liknavostí sekretářky, nebo právníka. Oni to určitě paní B [redacted] posílali dopisem, a to doporučeným, nebo to dostala do ruky při podpisu a měla si to vložit nebo poslat na katastr. Chybná data na obdobných listinách jsou dle svědka běžným projevem v obchodním styku. Stává se např., že v katastru jsou zapsané pohledávky bank, které dávno neexistují, jsou tam vedeny exekuce, které již byly ve skutečnosti skončeny. Je celkem běžné, že dochází k chybám u takovýchto procesů. Často to vzniká i tím, že to tam nevloží ten, koho se to týká. Pokud jde o zástavní právo pana B [redacted], pak je jeho věcí, proč jej do katastru nevložil. Pro svědka předmětné zástavní právo v tomto případě zaniklo tím, že mu přišly peníze na účet. A tím, že to žalobkyně dostala a měla to tam dát a jestli pan B [redacted] čekal na to, až bude jedno zástavní právo vymazáno, aby tam nechal zapsat to svoje, tak to svědek neví. Svědek neřeší otázky zprocesování té konkrétní smlouvy, tak neví, zda v tomto případě mohlo dojít k tomu, že by potvrzení o zániku zástavních práv bylo vydáno předtím, než jim přišly peníze, ale dávají i přísliby výmazu, pokud peníze přijdou do nějakého data. Svědek panu P [redacted] v období 2015-2019 žádné peníze nepůjčoval. Svědek ví, že pan P [redacted], když měl svůj bar a hernu, tak lidem půjčoval peníze dost často, ten bar nemá 4 nebo 5 let. Pokud jde o společnost Credito a. s., tak se dle svědka jedná o spřátelenou společnost, které prodali nějaké pohledávky, a se kterou občas obchodují, kdy obchody probíhaly i v letech 2015-2019. Svědek jednal s paní Š [redacted], která tu společnost zastupuje, a jednají spolu osobně. V případě žalobkyně si informace nepředávali, Money service tu pohledávku prodala a tím to pro ně skončilo. Svědek ví, že odhad na dům, který dělal pan M [redacted], a který svědek zprostředkoval pro pana P [redacted], vyšel okolo 6 mil. Kč.

39. Z výslechu svědkyně M [redacted] Š [redacted] bylo zjištěno, že tato uvedla, že ví, o jaký případ se jedná, neboť jí přišlo předvolání a proto si prošla smlouvy podepsané se žalobkyní. Svědkyně zná také žalovaného č. 3, ale nemá s ním bližší vztah. Žalobkyně měla u spol. Credito závazek, svědkyně neví, jak byl tehdy vysoký. Ke konci roku svědkyně provádí vyčíslení a obesílá klienty a stejně to bylo asi na konci roku 2017 i se žalobkyní. Spol. Credito koupila pohledávku žalobkyně od společnosti Galoubeta. Svědkyně potvrdila schůzku se žalobkyní v kanceláři, a to v sídle spol. Credito, na níž se řešilo, jakým způsobem žalobkyně dluh uhradí, žalobkyně na schůzku přišla

sama. Žalobkyně sdělila, že na zaplacení nemá, a že to chce řešit se svými dětmi, že si snad chtěly vzít hypotéku a nějak to vyřešit, nakonec, ale přiznala, že ty děti o tom jejím dluhu ještě neví. Svědkyně neví, jak svou situaci žalobkyně řešila dále, ale oni to vyřešili ve firmě tak, že pohledávku postoupili (prodali) společnosti NO ROUTINE s.r.o., a to snad za částku kolem 3 mil. Kč. Svědkyně je u společnosti Credito zaměstnána od roku 2016, a to jako administrativní síla (vyčísluje pohledávky, kontroluje platby, chodím s klienty na notářství, sepisuje smlouvy, dohody o narovnání, kvitance apod.) Svědkyně věděla, že dluh žalobkyně, byl dříve postupován a že společnost Galoubeta nabyla pohledávku od společnosti Money Service. Svědkyně také projednávala s panem B. smlouvu o spotřebitelském úvěru ze dne 11. 3. 2015 mezi spol. Galoubeta a žalobkyní, ale neví, zda měla tuto smlouvu v ruce. Smlouvu o postoupení mezi Money Service a Galoubeta svědkyně k dispozici neměla. Dle svědkyně společnost Galoubeta oslovila Credito s tím, zda mají zájem o odkoupení této pohledávky. Pak byla uzavřena smlouva o postoupení pohledávky a na základě toho se žalobkyně stala jejich klientkou, šlo asi o první takové postoupení mezi společnostmi. Svědkyně neví, zda byla pohledávka Galoubety zesplatněná ještě předtím než byla převedena na Credito, ale oni jí určitě zesplatnili. Svědkyně v letech 2016-2019 neměla žádný vztah se společností Money Service, ale ví, že Money Service společnosti Credito, postoupil nějaké pohledávky, takže mezi těmito firmami byl obchodní vztah. Od roku 2016 mohlo dojít mezi společností Money Service a Creditem ke spolupráci mezi 20 až 30 případy. Svědkyně potvrdila, že prohlášení o zániku zástavních práv z 2. 4. 2019 vystavené spol. Credito a. s. podepsala a tuto listinu vyhotovila. Tato listina byla dle svědkyně jí samotnou vystavena v okamžiku, kdy přišly peníze na účet, a to od spol. NO ROUTINE s.r.o., a to až poté co měli peníze na účtu, které poslala společnost NO ROUTINE s.r.o.. Svědkyně zná pana P., přišel k nim do společnosti a ptal se, zda ta pohledávka za žalobkyní skutečně existovala, oni mu řekli, že pohledávka existovala, a že ji spol. Credito prodala a nic dalšího neproběhlo. Svědkyně zná notářskou kancelář dr. Račokové na Kladně a spolupracují spolu, když potřebují sepsat notářský zápis s klienty. S žalobkyní se svědkyně bavila pouze o tom, jak má vyplatit svůj závazek, ale určitě se s ní ne bavila o notářských záležitostech. Smlouvu o postoupení mezi spol. Credito a NO ROUTINE s.r.o. mají určitě ve firmě ve spise. Určitě se tam dělala i změna zástavního věřitele na katastru nemovitostí. Soud si při výsledku této svědkyně povšiml i nonverbální komunikace svědkyně s právním zástupcem žalovaného č. 1 a č. 3, a to při nahlížení do svědkyni soudem předkládaných listin (pohledy s nevyslovenou otázkou, pokývnutí hlavou na znamení souhlasu, zda má svědkyně k listinám něco uvádět).

40. Ze znaleckého posudku č. 089-01/2021 znalce Ing. Milana Langa a z výsledku znalce Ing. Milana Langa bylo zjištěno, že obvyklá cena předmětných nemovitostí činila ve stavu k 14. 5. 2018 částku 4 450 000 Kč. Znalec při svém výsledku svůj znalecký posudek zcela a přesvědčivě obhájil a doplnil, že uvedené věcné břemeno dožití pro R. K., by měl vliv na cenu nemovitostí za předpokladu, že by tato osoba byla v době k 14. 5. 2018 po smrti, cena nemovitostí by tak byla vyšší. Toto věcné břemeno kalkuloval znalec částkou 660 000 Kč. Pokud by se jednalo o případ elektronické dražby předmětné nemovitosti v listopadu 2018 a cenu nemovitostí, pak záleží na tom, zda by znalec pro účely dražby v rámci ocenění zohlednil i toto věcné břemeno dožití, či nikoli. Znalec je toho názoru, že ocenění tohoto věcného břemene by bylo přibližně stejné i v tu dobu (listopadu 2018), tedy částkou cca 500 000 až 600 000 Kč. Znalec dále uvedl svůj odhad ceny nemovitostí k listopadu 2018, kdy je možné, že tato cena by mohla být ve výši 6 250 000 Kč, ale i nižší, a to o cca 500 000 Kč, nicméně toto nebylo jeho znaleckým úkolem a jde tedy jen o odhad bez potřebných podkladů. Ke znaleckému posudku pana M. se znalec vyjádřil tak, že z něj není patrné, jaké nemovitosti kolega srovnával. Cena nemovitostí v březnu 2019 se mohla bez započtení věcného břemene pohybovat okolo 5 mil. Kč. Pokud by se dražby účastnil pouze jeden zájemce, pak cenu dosaženou v elektronické dražbě nemůže znalec považovat za relevantní pro určení ceny. Podle názoru znalce se v případě jednoho zájemce, který draží, de facto o dražbu v plném slova smyslu ani nejedná.

41. Z výslechu svědkyně K. H. bylo zjištěno, že tato svědkyně uvedla, že zná právního zástupce žalovaných č. 1 a č. 3 JUDr. Račoka, žalobkyni nezná, zná pana P. a zná společnost Expres dražby. Pokud jde o notářské zápisy č. NZ 294/2018 a N 301/2018, pak se pravděpodobně jedná o jejich notářské zápisy, které asi sepsal pan dr. Bacílek, který je na listině také podepsaný, na jejich přípravě se svědkyně nepodílela, to dělá buď paní notářka, nebo pan dr. Bacílek. Pokud jde o smlouvu o zápůjčce, pak tuto listinu svědkyně ověřovala, je na ní její podpis, obsah nepřipravovala. Pokud jde o smlouvu o zajišťovacím převodu práva, pak zde svědkyně pouze ověřovala podpis. Pokud jde o pokyn žadatele, pak svědkyně si tuto listinu nevybavuje, ani okolnosti jejího podpisu, obsah určitě nepřipravovala. Svědkyně také vyloučila, že by žalobkyni diktovala obsah pokynu žadatele, s klienty takto není vůbec ve styku, pouze přinese ověřovací knihu. Svědkyně si nevybavila okolnosti schůzky se žalobkyní, do kanceláře k nim chodí mnoho lidí. Svědkyně se jen může domnívat, že žalobkyně byla do kanceláře objednána, neboť součástí těch listin byl i notářský zápis a tam se klienti objednávají. V kanceláři paní Dr. Račokové je více zaměstnanců a svědkyně tam pracuje od roku 2007. S klienty kanceláře komunikuje ten, kdo sepisuje notářský zápis, neví, kdo si v tomto případě objednal sepis notářského zápisu a není to ani možné dohledat. Svědkyně pana V. P. zná z notářské kanceláře, a to jako klienta. Neví, jak často k nim pan V. P. chodí, řekla by, že tak 2x ročně. Vzhledem k tomu, že notářský zápis má i pokračování, tak se svědkyně domnívá, že paní B. byla v kanceláři 14. 5. 2018 a pan P. 18. 5. 2018. Svědkyně předpokládá, že žalobkyně si z kanceláře v den kdy tam byla dokumenty neodnesla, a to z toho důvodu, že je tam pokračování notářského zápisu z 18. 5. 2018 a teprve pak se jí dokumenty asi posílaly poštou. Svědkyně se klientů ptá, jestli vědí, co podepisují a jestli ty listiny četli. A pokud jde o žalobkyni, zda se jí také ptala, tak na to si svědkyně nevzpomněla.
42. Soud v řízení již neprováděl další důkazy, a to jednak z důvodu nadbytečnosti a z části z toho důvodu, že některé z navržených důkazů majících prokazovat později učiněná tvrzení (zejména žalobkyně) byla učiněna po koncentraci řízení. Obsah trestního vyšetřovacího spisu také nebylo třeba provádět, když potvrzení o platbách byla založena i do tohoto civilního spisu. Výslech Tomáše Bacílka pak soud neprovedl, když v řízení soud provedl celou řadu výslechů jiných osob a řadu dalších důkazů (i stran otázky, ke které byl výslech této osoby navržen, tedy okolnosti podpisu notářského zápisu se žalobkyní), na jejichž základě je dle soudu možné ve věci rozhodnout. Ostatně nelze se domnívat, že by výslech této osoby přinesl další pro věc zásadní zjištění (koneckonců lze se důvodně domnívat, že by tato osoba buď nevyprávěla či by její civilní výslech nic podstatného nepřinesl). Soud naopak v řízení provedl několik důkazů na základě úřední povinnosti, kdy byla žalobkyní včas tvrzena jak relativní tak i absolutní neplatnost předmětných smluv a kdy existence těchto důkazů vyplynula i z obsahu spisu (viz např. potvrzení společnosti Money service, a.s., ověřování úvěruschopnosti žalobkyně, statistika ČNB aj.).
- 43. Soud se nejprve v řízení zabýval otázkou, zda je žalobkyně osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby.**
44. Podle ust. § 24 odst. 3 ZoD, je každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, navrhovatelem, osobou oprávněnou z předkupního práva k předmětu dražby, osobou oprávněnou z práva na přednostní nabytí předmětu dražby nebo osobou, k jejímuž návrhu bylo vykonatelným rozhodnutím zakázáno s předmětem dražby nakládat, **oprávněn navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby**, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena, nebo nejsou-li splněny podmínky v § 12 odst. 1 a 2, § 14 odst. 3, § 17 odst. 5 a 6, § 19, 20, § 23 odst. 1 až 10, § 25 a v § 26 odst. 1 a 2 nebo byly-li vydraženy z dražeb vyloučené předměty dražby. Není-li právo na určení neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká.
45. Podle ust. § 17 odst. 1 ZoD, je dražbou dobrovolnou dražba prováděná na návrh vlastníka. Návrh může podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníky předmětu dražby. Dle odst. 4

téhož ustanovení se vlastníkem rozumí též osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit, likvidátor a insolvenční správce.

46. Dle ust. § 19 odst. 1 ZoD, lze dražbu provést pouze na základě písemné smlouvy o provedení dražby, **kteřou uzavře navrhovatel s dražebníkem**; to neplatí, jde-li o majetek státu, je-li dražebníkem orgán státní správy a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, nebo jde-li o majetek územního samosprávného celku, je-li dražebníkem tento celek, nebo je-li dražebníkem navrhovatel.
47. Soudní judikatura reprezentovaná např. rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 7. 2019 sp. zn. 26 Cdo 1750/2019 dospěla k závěru, že „*Věřná dobrovolná dražba je neplatná, jen jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby přitom soud nemůže posuzovat v jiném řízení než v řízení podle ustanovení § 24 odst. 3 zákona o veřejných dražbách, a to ani jako otázku předběžnou. Uvedené platí obdobně i tehdy, zpeněžil-li správce konkursní podstaty věc nebo jinou majetkovou hodnotu z konkursní podstaty (ve shodě s ustanovením § 27 odst. 1 zákona o konkursu a vyrovnání) prostřednictvím veřejné dobrovolné dražby. Domáhat se určení neplatnosti dražby v zákonem určené lhůtě 3 měsíců ode dne konání dražby se může jen některá z osob uvedených v ustanovení § 24 odst. 3 zákona o veřejných dražbách; jiné osoby takové právo nemají a nemohou se postupem podle ustanovení § 80 písm. c/ o.s.ř. domáhat ani jiného určení, v němž by otázka (ne)platnosti takové dražby byla posuzována jako otázka předběžná. Nemůže-li být v řízení o takovém jiném určení posuzována otázka platnosti dražby, nemůže v něm být zpochybněn ani její výsledek, tj. vlastnictví vydražitele.*“
48. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 17. 4. 2019 sp.zn. 21 Cdo 869/2019 dále dovodil, že „*Zpochybnit vlastnické právo, nabyté příklepem ve veřejné dobrovolné dražbě, lze za kumulativního splnění dvou podmínek, a to jednak průkazu, že skutečně navrhovatel dražby nesvědčilo vlastnické právo k předmětu dražby, resp. jiné, zákonem stanovené, oprávnění k předmětu dražby a jednak, že uvedenou skutečnost mohl dražebník při uzavírání smlouvy o provedení dražby při běžné opatrnosti zjistit.*“
49. Dle ust. § 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) lze každé ustanovení soukromého práva vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle odst. 3 téhož ustanovení výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění.
50. Podle § 8 o.z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Dle ust. § 10 odst. 1, odst. 2 o.z., nelze-li právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího a není-li takové ustanovení, posoudí se právní případ podle principů spravedlnosti a zásad, na nichž spočívá tento zákon, tak, aby se dospělo se zřetelem k zvyklostem soukromého života a s přihlédnutím k stavu právní nauky i ustálené rozhodovací praxi k dobrému uspořádání práv a povinností.
51. Podle ust. § 1796 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.
52. Podle závěrů právní teorie se o tíseň „*jedná nejen v případě, kdy je někdo ohrožen ve své fyzické či ekonomické existenci nebo prakticky donucen k určitému jednání. Postačí taková vážná nesnáze, že strana přistoupí na lichévní smlouvu jako na „menší zlo“ (Armbrüster, MüKo, 2012, komentář k § 138 marg. č. 149; právní věta rakouského OGH č. RS0016900, ris.bka.gv.at). Tíseň může existovat jen v představě postiženého*

(právní věta rakouského OGH č. RS0016883, *ris.bka.gv.at*): použitelnost komentovaného § 1796 tak může založit i situace, kdy někdo zneužije toho, že jiný mylně vychází ze skutečností zakládajících tíseň. Není rozhodující, zda se do stavu tísně „poškozený dostal vlastním přičiněním nebo vlivem okolností nezávislých na jeho vůli“ (NS 3 Tdo 225/2012, Rt 23/2013). Nezkušenost je dána v situaci, kdy někdo vzhledem k nedostatku zkušeností či obecných znalostí je omezen ve schopnosti řádně hájit při uzavírání smlouvy vlastní zájmy (srov. rozhodnutí rakouského OGH 2 Ob 411/50). Nemusí být spojena s věkem; často však bude dána nedostatečnou zkušeností mladistvého či osoby blízké věku mladistvých. Rozumovou slabostí se rozumí takové narušení rozpoznávací schopnosti, že ještě nepředstavuje duševní poruchu ve smyslu § 581 věty druhé (samo o sobě nevede k neplatnosti smlouvy), avšak je-li protistranou zneužito, již založí neplatnost dle komentovaného § 1796. Konkrétně rozumová slabost může být jak trvalá (slaboduchost, opožděný vývoj), tak i jen přechodná (opilství či jiná intoxikace). Rozrušením se rozumí duševní vzrušení podstatně omezující možnost či schopnost si věc řádně rozvážit; lehkomyšlností pak přístup, který spočívá v nedostatku starosti o význam a dosah vlastního rozhodnutí. Lze však zobecnit, že z hlediska § 1796 jsou relevantní i jiná oslabení ovládací složky (viz následující odstavec). Uvedený výčet slabostí je demonstrativní. To vyplývá ze skutečnosti, že komentovaný § 1796 jen rozvádí povinnost jednat v souladu s dobrými mravy. Jako demonstrativní je chápán též výčet v § 879 bodu 4 ABGB nebo v čl. 21 OR, byť ani tato ustanovení – stejně jako komentovaný § 1796 – neobsahují slovo „zejména“. Proto se o lichvu může jednat i v některých neuvedených případech, např. zneužití závislosti či důvěry odůvodněné konkrétním vztahem (např. advokát–klient). Stejně tak nemá větší smysl zcela precizně vymezovat pojmy tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení a lehkomyšlnost a vést scholastické debaty, zda bráčeká či jiná závislost spadá pod lehkomyšlnost či rozrušení a pod který z pojmů je zahrnuta situace, kdy požití návykové látky sice neovlivnilo rozpoznávací složku (nejde o rozumovou slabost), avšak ovládací již ano. Je totiž zřejmé, že i zneužití takové situace nutně zakládá lichvu (rozpor s dobrými mravy), ať už takovou závislost zahrneme pod rozrušení, anebo pod další položku rozšiřující demonstrativní výčet.“ (srov. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 334 - 341: J. Petrov).

53. Ustanovení § 588 o.z. stanoví, že soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
54. Soudní judikatura i právní teorie konstantně a jednoznačně uvádí, že ve vztahu k lichvě se může uplatnit jak relativní neplatnost právních jednání, tak i neplatnost absolutní. Srov. např. komentář ASPI k § 1796 (Pelikánová., I., Pelikán., R.) „Na rozdíl od zkrácení, kde oprávněný může žádat zrušení smlouvy, v případě lichvy vyplývá neplatnost přímo ze zákona. Jde o neplatnost, již by bylo možno subsumovat § 580 odst. 1, ale zejména také § 586, protože jde nepochybně o důvod neplatnosti stanovený k ochraně znevýhodněné smluvní strany. To svědčí relativní neplatnosti. Lichvění jednání však může zjevně odporovat dobrým mravům a v tom případě by k neplatnosti měl soud přihlédnout i bez návrhu v souladu s § 588. Rozhodnutí, zda v konkrétním případě je lichvění jednání neplatné jenom relativně, nebo zda k neplatnosti má soud přihlédnout i bez návrhu, bude podle našeho názoru záviset na konkrétních okolnostech případu. Řešení by mělo být v rukou soudce.“
55. Podle § 2395 o.z., smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.
56. Podle ust. § 9 zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, věřitel před uzavřením smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, či změnou takové smlouvy spočívající ve významném navýšení celkové výše spotřebitelského úvěru, je povinen s odbornou péčí posoudit schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr, a to na základě dostatečných informací získaných i od spotřebitele, a je-li to nezbytné, nahlédnutím do databází umožňujících posouzení úvěruschopnosti spotřebitele. Věřitel poskytne spotřebitelský úvěr jen tehdy, pokud je po posouzení úvěruschopnosti spotřebitele s odbornou péčí zřejmé, že spotřebitel bude schopen spotřebitelský úvěr splácet, jinak je smlouva, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, neplatná.

57. Zákon o spotřebitelském úvěru jako předpis speciální má přednost před obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku. § 9 zákona o spotřebitelském úvěru pak sankcionuje porušení povinnosti posoudit schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr sankcí absolutní neplatnosti smlouvy. Na tomto se nic nezměnilo ani s účinností zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, který sice na rozdíl od zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku upřednostňuje neplatnost relativní před neplatností absolutní, ale vzhledem k absenci přímého zákonného zmocnění od zákonodárce (která je vyžadována) je třeba až do 31. 11. 2016 u smluv uzavíraných dle zákona č. 145/2010 Sb. vycházet ze zásady *lex posterior generalis non derogat legi priori speciali*, tj. že pozdější obecný zákon neruší speciální ustanovení zákona dřívějšího (shodně srov. rozhodnutí Krajského soudu v Praze nejenom pod sp. zn. 19Co 24/2016, 28Co 348/2017 či 28Co 463/2017 a 27Co 377/2017-101 a dále rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2018 sp. zn. 33 Cdo 2178/2018). Také dle § 3016 o.z. nejsou ustanovením občanského zákoníku dotčena ustanovení jiných právních předpisů o ochraně spotřebitele.
58. Otázku, zda může osoba, která o sobě tvrdí, že je vlastníkem vydražené nemovité věci, ale není zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí a není ani žádnou z osob uvedených v ustanovení § 24 odst. 3 ZoD, soudní judikatura dosud uspokojivě nevyřešila. Nicméně s ohledem na to, že se v takových případech jedná o jedinou možnost takové osoby jak se domoci práva a kdy je zřejmé, že by v případě nepřipuštění takové žaloby došlo k odmítnutí spravedlnosti (*denegatio iustitiae*), není možné přijmout jiný závěr, než že k podání žaloby na určení neplatnosti dobrovolné dražby dle ust. § 24 odst. 3 ZoD je analogicky legitimována i osoba, která nebyla účastníkem dražby a tvrdí, že je vlastníkem vydražené nemovité věci a která není jako vlastník zapsaná v katastru nemovitostí (kdy otázku vlastnictví nemovitostí je třeba zároveň řešit jako otázku předběžnou). Tento závěr již v minulosti připustil v souvislosti s insolvenčním řízením i Nejvyšší soud ČR, a to ve svém rozhodnutí ze dne 20. 11. 2014 sp. zn. 21 Cdo 953/2014, který uvedl, že *„V případě, že navrhovatelem veřejné dobrovolné dražby byl insolvenční správce, vychází zákon z předpokladu, že insolvenční správce navrhl dražbu jen (a teprve) tehdy, jestliže nastala nevyvratitelná právní domněnka, že předmět dražby byl pojat do soupisu majetkové podstaty oprávněně (ve smyslu ustanovení § 225 odst.3 insolvenčního zákona), nebo jestliže bylo podle zákona možné majetek zpeněžit ještě před skončením řízení o žalobě na vyloučení majetku z majetkové podstaty (ve smyslu ustanovení § 225 odst.4 nebo 5 insolvenčního zákona). Kdyby však uvedený předpoklad nebyl naplněn, je nezbytné přihlídnout k tomu, že žaloba o neplatnost veřejné dobrovolné dražby je - jak vyplývá z výše uvedeného - právním prostředkem (zásadně jediným) ochrany vlastnického práva toho, kdo tvrdí, že předmět dražby neměl být zahrnut do soupisu majetkové podstaty, protože to vylučuje jeho vlastnické právo k tomuto majetku, a že z hlediska ochrany vlastnického práva má přednost zachování vlastnictví jeho nositeli před peněžitou náhradou poskytovanou za jeho odnětí. Dovolací soud proto dospěl k závěru, že vlastník předmětu dražby je oprávněn (věcně legitimován) - analogicky podle ustanovení § 24 odst.3 zákona o veřejných dražbách - navrhnout soudu určení neplanosti veřejné dobrovolné dražby provedené na návrh insolvenčního správce, který byl podán v době, kdy ještě nastala nevyvratitelná právní domněnka, že předmět dražby byl pojat do soupisu majetkové podstaty oprávněně, nebo kdy ještě nebylo skončeno řízení o žalobě na vyloučení majetku z majetkové podstaty.“*
59. Závěr preferovaný žalovanými, že žalobkyně podle doslovného znění zákona **bez dalšího** není osobou oprávněnou k podání žaloby na určení neplatnosti dražby, tedy soud za správný nepovažuje a zastává názor opačný (viz shodně usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 16. 3. 2020 č.j. 20 Co 71/2020-103 a ze dne 1. 2. 2021 č.j. 20 Co 14/2021-158). Proto soud jako otázku předběžnou v tomto řízení dále řešil otázku vlastnictví předmětných nemovitostí v době provádění dražby.
60. V souvislosti s řešením této otázky dospěl soud po rozsáhlém dokazování, že žalobkyně skutečně v době provádění předmětné dražby svědčilo vlastnictví předmětných dražených nemovitostí a nikoli žalovanému č. 3, jehož vlastnické právo bylo evidováno v katastru nemovitostí a že tento nemohl činit žádné kroky k tomu, aby dražba předmětných nemovitostí proběhla, když k tomuto dle zákona nebyl ve skutečnosti oprávněn.

61. Soud se v tomto směru přiklonil k závěrům žalobkyně (jejíž výpověď soud pokládá za důvěryhodnou a již uvěřil), které uvedla v řízení vícekrát a pregnantně vyjádřila i v trestním oznámení ze dne 25. 5. 2020 (č.l. 113 - 117) a které soud považuje za správné a odpovídající provedení dokazování. Z provedeného dokazování má soud za prokazané, že žalobkyni, které bylo v době uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru se společností Money service a.s., takřka 70 let. Zároveň se žalobkyně od roku 2004 soustavně prokazatelně léčila pro deprese a úzkostnou poruchu v psychiatrické ambulanci, její zdravotní stav nebyl dobrý. Zároveň měla žalobkyně po celou dobu nízký příjem a předchozí dluhy, před svou vlastní rodinou se za své selhání styděla, což vedlo k tomu, že o své nedobré situaci (která by tehdy byla řešitelná i jinak), nikomu ze svých blízkých neřekla. Žalobkyně se kvůli svým tehdy dluhům a svému zdravotnímu stavu dostala do stavu tísně, kdy jí hrozila ztráta domu (v němž měla zajištěno nejenom své bydlení, ale kde poskytovala bydlení své dceři s její rodinou) a situaci neuměla řešit. Není tak divu, že podlehla zdánlivě lákavé nabídce od společnosti Money service a.s., kterou žalobkyně nijak nevyhledala, ale která naopak aktivně vyhledala jí (o žádnou náhodu jistě nešlo) a nabídla jí v tu chvíli zdánlivé řešení, tedy že jí poskytne úvěr, kterým uhradí své dluhy a hrozby ztráty domu se tak vyhne. Společnost Money service a.s. si se skutečným ověřováním úvěruschopnosti žalobkyně, natožpak s odbornou péčí, v dané době hlavu příliš nelámala. To je zjevně patrné i z vyjádření pana P. (zástupce této společnosti), který sice uvedl opak, ale své tvrzení dále nijak nedoložil, ale který také hlavně uvedl, že žalobkyně měla čím úvěr zajistit – tedy jejím domem a o to šlo především. Pokud by se tato společnost (kterou žalobkyně nijak sama nevyhledala a která se dle svých slov jako profesionál zabývala poskytováním úvěrů) zabývala skutečným ověřením příjmů a skutečných možností a výdajů žalované, musela by dojít k jednoznačnému závěru, že tato osoba úvěr daných parametrů schopna splácet není, to je zkrátka u osoby, která byla v důchodu, byla ve věku takřka 70 let, měla nízký brigádní příjem a na její poměry neřešitelné dluhy, zcela zřetelné a že zkrátka úvěr sama splatit nemůže. Jenže o splacení úvěru primárně vždy ani nešlo, to je patrné z konstrukce smlouvy o úvěru a s tam propracovaným systémem smluvních pokut a dalších „nákladů“, které závazek žalobkyně v krátkém čase 3 měsíců do splatnosti úvěru nadále značně navýšil. Cílem poskytnutí krátkodobého úvěru bylo zjevně vytvořit další tlak na žalobkyni. Pan P. ze společnosti Money service pak postoupil pohledávku společnosti Galoubeta s.r.o., a to kvůli svému známému panu B. Poté došlo k uzavření další smlouvy o úvěru mezi žalobkyní a společností Galoubeta s.r.o., a to dne 11. 3. 2015, tedy v den splatnosti původního úvěru. Ani zde nebylo soudem zjištěno (byť bylo zjišťováno), že by společnost Galoubeta s.r.o. poskytla úvěr po řádném ověřování úvěruschopnosti žalované, naopak je zcela evidentní, že k tomu nedošlo a ani dojít nemohlo, když v té době žalobkyně prokazatelně nebyla schopná splácet ani úvěr u společnosti Money service a.s., což muselo být zástupcům společnosti Galoubeta s.r.o. zřejmé. Dluh žalobkyně v okamžiku „přeuvěrování“ od jednotným záměrem propojené společnosti Galoubeta s.r.o., činil již 484 000 Kč (navýšení za 3 měsíce o cca 182 000 Kč), což je navýšení zjevně rozporné s dobrými mravy. Ostatně smlouva se společností Galoubeta s.r.o. opět obsahovala další ujednání mající za cíl zjevně jediný, a to další podstatné navýšení závazku žalobkyně v krátké době, který zjevně nemohla hradit. Společnost Galoubeta s.r.o. žalobkyně také neznala a byla ve vztahu k tomuto subjektu společností Money service a.s. postavena před hotovou věc. Žalobkyně následně podle svých možností úvěr splácela, což je patrné z potvrzení o platbách i z vyjádření společnosti Credito a.s., která ve vyčíslení dluhu potvrdila, že žalobkyně uhradila částku 87 600 Kč k 31. 12. 2017, ale nestačilo to. Na společnost Credito a.s. byla pohledávka společností Galoubeta s.r.o. postoupena k 21. 9. 2017, pro žalobkyni byla tato společnost opět neznámá, nikoli však pro pana B., který se účastní činnosti obou těchto společností. V tuto chvíli byl žalobkyni vyčíslen její dluh na částku 2 884 325,09 Kč s tím, že dluh je již od 26. 3. 2015 splatný. V tento moment bylo žalobkyni již cca 72 let a její zdravotní problémy, jak byly popsány výše, stále trvaly a tlak na ní narůstal. Dluh za tuto krátkou dobu narostl šestkrát, což je opět ve zjevném rozporu s dobrými mravy. Poté došlo k další fázi stupňování tlaku na žalobkyni, kdy to byly opět jiné osoby než žalobkyně sama, které vyvíjeli další

aktivitu (a to paní Š██████████), která do celého procesu ve správnou chvíli přivedla žalovaného č. 3, se kterým byla následně žalobkyní, pod tlakem okolností vytvořenými předcházejícími zjevně fakticky propojenými subjekty a ve stavu o to horší tísně (který stále trval), uzavřena dne 14. 5. 2018 smlouva o zápůjčce na částku 3 000 000 Kč. Uzavření smlouvy s fyzickou osobou bylo v dané věci důležité, neboť tím byla vyřazena možnost namítat neplatnost smluv z důvodu řádného neověřování úvěruschopnosti žalobkyně, která byla zcela zjevná. Žalobkyně žalovaného č. 3 opět neznala a neviděla jej ani při uzavření smlouvy (ale znali jej ostatní osoby, např. pan P██████████ mu radil a dlouhodobě jej znal, paní Š██████████, paní H██████████ z notářské kanceláře a z této kanceláře pravděpodobně nejenom ona), kdy z těchto peněz neviděla žalobkyně fakticky ani korunu. Soud si je vědom, že k platnému odevzdání předmětu zápůjčky postačí hrazení na ve smlouvě označený účet a jen proto se nelze domnívat, že tato smlouva uzavřena nebyla. Nebyla však zjevně platně uzavřena pro stav tísně žalobkyně z lichevního jednání nejenom žalovaného č. 3. Dále byla dne 14. 5. 2018 žalobkyní v notářské kanceláři podepsána smlouva o zajišťovacím převodu práva, k čemuž opět došlo v důsledku tísně žalobkyně, kdy navíc je zcela zřejmé, že žalobkyně absolutně nerozuměla tomuto právnímu institutu (což se nelze divit) a netušila, že se právě (byť dle soudu neplatně) vzdala svého vlastnictví. Proč byl předmět zápůjčky zaslán na účet žalobkyni neznámé společnosti NO ROUTINE s.r.o. také žádný smysl nedává. Poté již žalovaný č. 3 (který měl problematickou minulost – viz např. provozování herny, půjčování peněz a zjevně měl problém s penězi - viz výpis z účtu) splnil svou roli, kdy dostal žalobkyni pod další tlak, kdy muselo být zřejmé, že žalobkyně nedokáže za 6 měsíců uhradit dluh ve výši 3 000 000 Kč navýšený navíc o další úroky. Žalovaný č. 3 poté dostal žalobkyni pod další tlak, i tím že náhle jel k ní domů s připraveným potvrzením o tom, že mu neuhradila dluh a vysvětlením, že se jedná o papír na katastr, kdy mu žalobkyně toto potvrzení podepsala (i zde soud uvěřil výpovědi žalobkyně). Tím byla žalobkyně vymazána z katastru nemovitostí jako vlastnice předmětných nemovitostí, kdy jí sice od katastru přišlo vyrozumění (stejně jako u zápisu zajišťovacího převodu práva), ale za situace, kdy očekávala, že jí něco z katastru přijde (aniž by tušila jaké důsledky pro ní oznámení od katastru mají), na což byla předem připravována, stejně jako byla předem připravována na „potřebu opakovaného přeověřování“. To představovalo psychologický moment mající za cíl snížení pozornosti žalobkyně k tomuto důležitému okamžiku. V tuto chvíli bylo žalobkyni 73 let a měla stále výrazné psychické problémy, pro které se nadále léčila. Situace žalobkyně, která na rozdíl od řady ostatních na řízení zúčastněných osob není osobou právně vzdělanou a naopak je a byla osobou zranitelnou, vysvětluje i podivení se žalovaného č. 2, proč se žalobkyně v průběhu procesu pokusu o zbavení jejího vlastnictví nijak právně nebránila, ve skutečnosti na tom není divného vůbec nic, ba právě naopak, toto bylo možné s dostatečnou mírou pravděpodobnosti očekávat.

62. Soud tuto otázku uzavírá tak, že všechny smlouvy shora uvedené v tomto případě od roku 2014 uzavíraných včetně předmětné smlouvy o zápůjčce a o zajišťovacím převodu práva uzavřených se žalobkyní a žalovaným č. 3 jsou absolutně neplatné z důvodů uvedených v ust. § 1796 o.z., když bylo zneužito tísně, nezkušenosti, rozrušení i lehkomyšlnosti žalobkyně a vzájemné plnění je v hrubém nepoměru.
63. Soud tedy po rozsáhlém dokazování dospěl k závěru, že navrhovatel předmětné dražby, tedy žalovaný č. 3 nikdy nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí a nemohl tak činit žádné kroky k tomu, aby předmětná dražba proběhla. Tím je naplněný první důvod pro určení neplatnosti dražby.
64. Protože žalobkyně byla a stále je vlastnící předmětných nemovitostí (byť zápis v katastru nemovitostí aktuálně tuto skutečnost nereflektuje), je také osobou oprávněnou podat žalobu na neplatnost dobrovolné dražby. 3 měsíční lhůta k podání žaloby ode dne konání dražby byla zachována (žaloba byla podána v poslední den lhůty, a to dne 28. 6. 2019).

65. **Po tomto závěru se soud dále zabýval tím, zda žalovaný č. 1 jako dražitel postupoval ve věci dražby s potřebnou opatrností a zda mohl zjistit, že navrhovateli dražby vlastnické právo v rozhodnou dobu nesvědčí.**
66. V této souvislosti nelze očekávat, že by se kdokoli ze žalovaných (navíc prověřovaných orgány činnými v trestním řízení) přiznal k tomu, že se podíleli na podvodu a lichvě na žalobkyni, proto soudu nezbyvá, než při hodnocení vyjít mimo jiné i z okolností případu. V tomto směru celý děj představuje ucelený řetězec, který je logický a přesvědčivý, a který zapadá do závěru žalobkyně, že celá věc na ni byla připravená za účelem zbavit jí jejího majetku.
67. Celému případu je také vlastní, že se jeho podstatný děj odehrává na Kladně a kde jedním ze styčných bodů je i notářská kancelář JUDr. Bohumily Račokové a osoby, které se navzájem znají, a které naopak neznala žalobkyně. Stejně tak sídlo žalovaného č. 1 a notářské kanceláře je zřejmě nikoli náhodou na stejném místě. I samotný průběh dražby vzbuzuje pochybnosti. Nebude totiž náhodou, že žalovaný č. 2 byl jediným vydražitelem (a který se vícekrát účastnil dražeb prováděných právě žalovaným č. 1), který nemovitosti získal za nejnižší podání. V tomto se soud shoduje se žalobkyní, že tomuto závěru svědčí i ta skutečnost, že v řízení bylo jednoznačně prokázáno, že k potvrzení o zániku zástavních práv společnost Money service, a.s. a Credito a.s. došlo až po provedení dobrovolné dražby 28. 3. 2019 tedy dne 2. 4. 2019 a nikoli před provedením dražby jak tvrdil žalovaný č. 2. Právě to ukazuje na určitou propojenost žalovaného č. 2 a žalovaného č. 1. Zástupce společnosti Money service a.s. pan P. se při svém výslechu snažil tuto situaci bagatelizovat tím, že k tomuto došlo chybou sekretářky či právníka a že takové chyby jsou zcela běžnou (častou) součástí obchodního styku. To je však vysvětlení, kterému soud nevěřil. Předně je zarážející blízká návaznost této údajné chyby zrovna na předtím konanou dražbu, dále je zarážející, že by stejnou chybu měla udělat i paní Š., která dle svých slov obdobnou listinu představující potvrzení o zániku zástavních práv ze dne 2. 4. 2019 sama vyhotovila a podepsala a kdy její výpověď v tomto smyslu nebyla účastníky řízení nijak zpochybňována. Rozpor výpovědi svědka P. a svědkyně Š. je v tomto směru jednoznačný. Celá situace je umocněna tím, že podpisy na obou potvrzeních o zániku zástavních práv z 2. 4. 2019, tedy jak společnosti Money service a.s., tak i Credito a.s. byly ověřeny, a to JUDr. Martinem Račokem, jako advokátem (navíc příbuzným právního zástupce žalovaného č. 1 a č. 3 a notářky JUDr. Račokové a ostatně i JUDr. Tomáše Bacílka) a kdy opět účastníci řízení v řízení ověření data podpisu na doložce advokáta v koncentrační lhůtě (ani později) nijak nepochybnili (viz čl. 324 p.v. - 326) / srov. v této souvislosti např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 10. 2012 sp. zn. 21 Cdo 3461/2011/. Ověřovací doložka advokáta je pak datována shodným datem jako obě potvrzení tedy dne 2. 4. 2019. Soud tak nemá žádné pochybnosti o tom, že tato potvrzení byla vystavena až po provedení předmětné dražby a nikoli předtím, jak se soud snažil přesvědčit žalovaný č. 2. Za dané situace však soud shledává jednání žalovaného č. 1, kdy jako dražebník „ověřoval“ vlastnictví navrhovatele k dražené nemovitosti jako ryze formální, provedené toliko za účelem dovršení jednání, jehož cílem bylo zcizení nemovitostí žalobkyně a realizace neoprávněného zisku. Soud nepochybuje o tom, že celý řetězec vedoucí od vyhledání žalobkyně až po realizaci dražby žalovaným č. 1 je vedený jednotným záměrem (a pohlídaný od začátku až do konce) a že žalovaný č. 1 si musel být celé situace vědom a musel si být vědom i toho, že žalovaný č. 3 skutečným (nikoli jen zapsaným) vlastníkem předmětných nemovitostí být nemůže. Právě až okamžikem realizace dražby došlo k uzavření celého řetězce a realizace celého zisku, kdy se z prvotní investice těchto propojených osob ve výši 302 963 Kč stal zisk k okamžiku ocenění předmětu dražby znalcem M. v celkové výši 5 947 037 Kč (6 250 000 Kč minus 302 963 Kč), a což činí více než devatenáctinásobek původní investice, což je ve zcela zjevném rozporu s dobrými mravy a v absolutním nepoměru mezi tím co žalobkyně získala a co získali ostatní na celé věci zúčastnění, ať už se dělí v jakémkoli poměru.
68. Soud si je vědom mimořádně přísného znění zákona i soudní judikatury (např. sp. zn. 21 Cdo 3775/2014 a požadavky tam na dražitele kladené) stran možností zpochybnit provedenou dražbu

a chápe i důvody, které zákonodárce i vyšší soudy k jejich závěrům vedly, tedy té skutečnosti, že je třeba respektovat nabývání vlastnictví i tímto originárním způsobem a že dražby mají svůj hospodářský význam (to soud ani nezpochybňuje). Soud si je však zároveň zcela vědom toho, že ani zákonodárce a ani soudní judikatura neměla v úmyslu dosažení takového stavu, kdy v důsledku předchozího neplatného, lichevního či podvodného jednání (a to nejenom nutně v trestněprávním slova smyslu, ale i civilním) dojde de facto k legálnímu způsobu „krádeže“ majetku jiných lidí, kterým je pak následně odírána možnost se bránit u soudu či je jejich obrana ztížena na takovou míru, kdy je takřka nemožná. Zdejší soud odmítá myšlenku, že jediným způsobem jak takovému jednání čelit je podání trestních oznámení a teprve pokud by bylo v trestních řízeních pravomocně rozhodnuto o tom, že se stal trestný čin (což je samo o sobě mimořádně obtížné až nemožné), tedy po mnoha letech, se moci domáhat svých práv u civilního soudu. Taková představa je naivní a spravedlnosti tak dosaženo být nemůže. Soud je toho názoru, že s ohledem na okolnosti případu žalovaný č. 1 svou povinnost řádně ověřit vlastnictví žalovaného č. 3 (vynaložení obvyklé péče) v době uzavření smlouvy o dražbě ani později v průběhu dražby nesplnil a ani splnit nemohl, musel totiž vědět, že tomu tak není a nebylo tak možné vycházet jen formálně z listu vlastnictví.

69. Pro úplnost soud reaguje i na námitku žalobkyně stran zajišťovacího převodu práva a jeho podmíněnosti, byť je to nadbytečné, když soud shledal i tuto smlouvu absolutně neplatnou. Žalobkyně se v tomto mylí, v tomto případě totiž došlo k zápisu zajišťovacího převodu práva a výmazu příslušné poznámky v souladu se zákonem viz § 72 a 73 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. a převod vlastnictví (pokud by byl platný, což není) by se stal nepodmíněným.
70. Pokud jde o tvrzení žalovaného č. 2, (který nepravdivě uváděl okolnosti jím navíc prováděného prověřování předmětu dražby stran existence zástavních práv, když k potvrzení o jejich zániku došlo až po provedení dražby a nikoli předtím), v tom směru, že je v celé věci de facto nevině a že jen využil obchodní příležitosti a celé projednávání věci jej tak poškozují, pak k tomu soud přihlížet nemohl. Žalovaný č. 2 je dle svých slov profesionál, který se zabývá mimo jiné nákupem nemovitostí v dražbách a velice dobře ví, že pokud je splněna 3 měsíční lhůta moudře určená (a také značně limitovaná) zákonodárcem k možnosti napravení křivd způsobených procesem dražby, pak není hotovo a v tomto směru tedy nese při své podnikatelské činnosti podnikatelské riziko, stejně tak jako kterýkoli jiný podnikatel.
71. Závěrem zbývá připomenout, že *„Pro nalézání práva je vždy nezbytné vycházet z individuálních, tedy na konkrétních skutkových zjištěních založených rozměrů každé soudem projednávané věci. Mnohé případy a jejich specifické okolnosti mohou být značně komplikované a netypické; to však nevyvazuje obecné soudy z povinnosti učinit vše pro nalezení spravedlivého řešení, jakkoliv se to může jevit složité. Spravedlnost musí být v procesu, kterým soud interpretuje a aplikuje právo, vždy přítomna jako hodnotový činitel, neboť nad každým utvářením soudního rozhodnutí klene se dvojí imperativ: rozhodnutí musí být nejen zákonné, ale především spravedlivé. Úkolem soudu je rozpoznat skrze zákon spravedlnost.“* (viz náleží Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 1241/12), přičemž zdejší soud je přesvědčen, že přesně to bylo soudem v tomto řízení učiněno, a proto bylo žalobě jako důvodné vyhověno.
72. O náhradě nákladů státu bylo rozhodnuto na základě ust. § 148 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), podle něhož má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Soud ze svých rozpočtových prostředků vyplatil znalci znalečné za vypracovaný znalecký posudek a dále za účast a výslech při jednání soudu dne 1. 11. 2021, celkem částku 10 971,10 Kč. Vzhledem k tomu, že ve věci byla úspěšná žalobkyně, byla povinnost k zaplacení nákladů řízení státu v souladu se shora citovaným zákonným ustanovením stanovena žalovaným.
73. O nákladech řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., dle kterého účastník, který měl ve věci plný úspěch, přiznává soud náhradu nákladů potřebných k účelnému

uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Soud tedy uložil žalovaným povinnost zaplatit náklady řízení žalobkyně. Tyto sestávají z nákladů právního zastoupení za těchto 12 a 1/2 úkonů právní služby: 1. převzetí a příprava zastoupení, 2. sepsání žaloby, 3. dovolání z 22. 6. 2020, 4. písemné podání – doplnění tvrzení z 8. 11. 2021, 5. a 6. úkon – účast u jednání dne 9. 6. 2021 za 2 x 2 hodiny, 7. a 8. úkon – účast u jednání dne 4. 8. 2021 za 2 x 2 hodiny, 9. a 10. úkon – účast u jednání dne 27. 9. 2021 za 2 x 2 hodiny, 11. úkon – účast u jednání dne 1. 11. 2021 za 2 hodiny, 12. účast u jednání dne 13. 12. 2021 za 2 hodiny a dále za 1/2 úkonu – vyjádření k odvolání z 3. 8. 2020, tedy 12 a 1/2 úkonu po 3 100 Kč, tj. 38 750 Kč dle § 6 odst. 1, § 9 odst. 4 a § 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „AT“). Dále náklady sestávají z náhrady hotových výdajů za každý ze shora uvedených úkonů právní služby, tj. 13 x 300 Kč, tedy 3 900 Kč dle § 13 odst. 4 AT a z náhrady za ztrátu času ve výši 2 000 Kč dle § 14 odst. 1, 3 AT za 20 půlhodin po 100 Kč za úkony v místě, které není sídlem advokáta, za čas strávený cestou k jednání soudu a zpět. Dále bylo přiznáno cestovné za jízdu advokáta k soudu a zpět, tj. 2 x 41 km, při ceně benzínu 31,50 Kč za 1 litr, průměrné spotřebě 10,5 litrů na 100 km, sazbě základní náhrady 4,4 Kč za 1 km, tedy cestovné za jednu jízdu k soudu a zpět činí 632,06 Kč, přičemž bylo 5 jednání u soudu, tedy cestovné činí 3 160,30 Kč. Dále bylo přiznáno DPH 21 % z uvedených částek ve výši 10 036 Kč dle § 137 o. s. ř. a náhrada za zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč. Celkem tedy náklady činí 59 836,30 Kč.

74. O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto dle ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. a o povinnosti uhradit náklady řízení k rukám právního zástupce žalobkyně bylo rozhodnuto dle ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze podat návrh na nařízení exekuce.

Kladno 13. prosince 2021

JUDr. Jaroslav Lockenbauer v. r.
soudce