



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře – rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy Víta Jakšiče a soudců JUDr. Marcely Pechové a JUDr. Roberta Ožvalda ve věci

žalobce:



zastoupeného JUDr. Filipem Černým,
advokátem se sídlem v Praze 6, Slavičkova 372/2,

proti

žalovaným:

1/ **IDEA-REAL, spol. s r. o.**, IČ 27118959,
se sídlem v Praze 1, Nové Město, Mězibranská 1579/4,
zastoupené JUDr. Jiřím Kozákem,
advokátem se sídlem v Pelhřimově, Příkopy 25,



zastoupené JUDr. Josefem Košmiderem,
advokátem se sídlem v Havlíčkově Brodě, Kalinovo nábreží 605,

o určení vlastnictví,

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 20. ledna 2020,
č. j. 5 C 255/2015-968,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit první žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 9 429,50 Kč k rukám advokáta JUDr. Jiřího Kozáka do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalobce je povinen zaplatit druhé žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 10 130 Kč k rukám advokáta JUDr. Josefa Košmidera, rovněž do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem zamítl Okresní soud v Pelhřimově (dále jen „soud I. stupně“) žalobu, jíž se žalobce domáhal určení, že je vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště [redacted], a to pozemku p. č. st. [redacted] jehož součástí je budova čp. [redacted] a pozemků p. č. st. [redacted] zapsaných na LV č. [redacted] pro obec a kat. úz. [redacted] (výrok I.1/), jednotky č. [redacted] byt a spoluvlastnického podílu [redacted] na společných částech budovy čp. [redacted] a na pozemku p. č. st. [redacted] zapsaných na LV č. [redacted] pro obec a kat. úz. [redacted] (výrok I.2/) a jednotek č. [redacted] – byt, [redacted] byt, [redacted] – byt, [redacted] – garáž, [redacted] – garáž, [redacted] – garáž a [redacted] – dílna nebo provozovna s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy čp. [redacted] a na pozemku p. č. st. [redacted] zapsaných na LV č. [redacted] pro obec a kat. úz. [redacted] (výrok I.3/). Výrokem II. pak uložil žalobci, aby nahradil žalovaným k rukám jejich právních zástupců náklady řízení, první žalované ve výši 71 086,20 Kč a druhé žalované ve výši 41 940,80 Kč, vždy do tří dnů od právní moci rozsudku. Žalobce opřel žalobu o tvrzení, že kupní smlouva ze dne 13. 7. 2012, jíž prodal budovu čp. [redacted] s pozemky p. č. st. [redacted], p. č. st. [redacted] a p. č. [redacted] první žalované (dále též jen „kupní smlouva“), je absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.), a proto zůstal vlastníkem jak budovy a pozemků, tak i bytových jednotek a garáží a dílny, jež byly v budově čp. [redacted] následně vytvořeny, včetně bytové jednotky č. [redacted] s příslušnými spoluvlastnickými podíly, kterou od první žalované koupila smlouvou z 9. 7. 2015 druhá žalovaná. Žalobce poukázal na to, že se v době uzavření kupní smlouvy nacházel ve stavu tísně, neboť měl dluhy vůči bývalé manželce a vůči dcerám a navíc další dluhy z úvěrových smluv, byla proti němu vedena řada exekucí a v jejich rámci byla dokonce nařízena dražba jeho nemovitostí. Protože chtěl dražbě zabránit, přijal nabídku bývalého švagra, manžela jednatelky první žalované [redacted] že mu pomůže dražbu „zastavit“. Z tím účelem sjednal – za podmínek, jež byly pro něho podle jeho názoru nevýhodné – mandátní smlouvu se společností IDEA-IQ a. s., jejíž jednatelkou je rovněž [redacted] a následně – po řadě jednání, jejichž průběh podrobně popsal v žalobě – uzavřel kupní smlouvy ohledně prodeje svých nemovitostí jednak první žalované, jednak společnosti IDEA-IQ a. s. Existuje ovšem hrubý nepoměr mezi hodnotou prodaného nemovitého majetku a kupní cenou, jelikož (pokud jde o nemovitosti, jež jsou předmětem tohoto řízení) tržní hodnota těchto nemovitostí, byt' zatížených zástavními právy zajišťujícími pohledávky žalobcových věřitelů ve výši přes 6,7 miliónu Kč, činila podle posudku z roku 2011 kolem 9,5 miliónu Kč, zatímco kupní cena jen 600 000 Kč. Prvá žalovaná tedy zneužila jeho tísně ke získání značného majetkového prospěchu a je tak zřejmé, že kupní smlouva naplňuje všechny znaky smlouvy lichevní. Soud I. stupně ovšem po zhodnocení provedených důkazů na základě úvah podrobně popsanych v odůvodnění napadeného rozsudku (na které odvolací soud pro zjednodušení odkazuje) dospěl k závěru, který byl pro jeho rozhodnutí zásadní, a to že žalobce nebyl v době uzavření kupní smlouvy v takové tísní, aby musel své nemovitosti prodávat. Exekuce vedené proti němu ze strany bývalé manželky a dcer byly totiž již zastaveny, vyřešena byla i otázka hrozící dražby nemovitostí a alespoň základní příjmy měl žalobce zajištěny. Mezi hodnotou prodávaného majetku a kupní cenou je samozřejmě výrazný nepoměr, ale nic nenasvědčuje tomu, že sjednaná kupní cena nevyjadřovala v okamžiku

uzavření smlouvy skutečnou vůlí jejích stran. Své tvrzení, že se s první žalovanou dohodl, že následně nemovitosti odkoupí zpět, pak žalobce nikterak nedoložil. Proto kupní smlouva neodporuje dobrým mravům a nelze ji považovat za neplatnou. S ohledem na to byla žaloba zamítnuta a podle § 142 odst. 1 o. s. ř. byla žalobci uložena povinnost k náhradě nákladů řízení.

2. Proti tomuto rozsudku podal žalobce obsáhlé odvolání, v němž ohlásil uplatnění odvolacích důvodů podle § 205 odst. 2 písm. b), d), e) a g) o. s. ř. Vytkl soudu I. stupně, že nevyslechl navržené svědky [redacted] kteří měli vypovídat k otázce stavu budovy č. 1174 podstatné pro závěr o obvyklé ceně prodaných nemovitostí, a tím jednak neúplně zjistil skutkový stav věci, jednak na základě těch důkazů, které provedl, dospěl k nesprávnému skutkovému zjištění. Pochybením při zjišťování skutkového stavu pak je i neprovedení navrženého důkazu obsahem internetových stránek Národního institutu vzdělávání, který mohl mít význam při hodnocení věrohodnosti jednotlivých výpovědí. Pokud jde o právní posouzení věci, poukázal žalobce v první řadě na nesprávnost závěru soudu I. stupně, že pokud nebyla smlouva v důsledku odstoupení zrušena, není možno na ni hledět jako na neplatnou. S odkazem na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu ohledně problematiky lichvevých smluv pak žalobce zpochybnil správnost závěru o platnosti kupní smlouvy z hlediska souladu s dobrými mravy. Znovu zdůraznil výrazný rozdíl mezi kupní cenou a hodnotou nemovitostí a vyslovil přesvědčení, že situaci, v níž kupní smlouvu uzavíral, lze považovat za stav tísně. K zastavení exekucí, jímž soud I. stupně argumentuje, došlo jen proto, že pohledávky jeho bývalé manželky a dcer byly postoupeny první žalované, takže na existenci jeho dluhů se nic nezměnilo, navíc kromě těchto exekucí byla vedena celá řada dalších, k nimž soud I. stupně nepřihlédl. Bez významu není podle názoru žalobce ani to, že v důsledku započtení pohledávek kupní cenu fakticky neobdržel. Jednatelka první žalované o situaci žalobce věděla a kupní smlouvu uzavřela v úmyslu zneužít této situace a zkrátit žalobce na jeho právech; je tedy naplněn i tento znak lichvevých smlouvy. Proto by měl být napadený rozsudek změněn tak, že bude žalobě v celém rozsahu vyhověno. Při jednání odvolacího soudu žalobce ještě poukázal na to, že byl v řízení osvobozen od soudních poplatků, a namítl, že soud I. stupně pochybil, když mu uložil povinnost k náhradě nákladů řízení.
3. Obě žalované se ve svých písemných vyjádřeních k odvolání žalobce ztotožnily se závěry soudu I. stupně a navrhly potvrzení napadeného rozsudku.
4. Odvolání bylo podáno včas k tomu oprávněnou osobou. Odvolací soud proto projednal věc podle § 212 o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek v celém jeho rozsahu a dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné.
5. V první řadě považuje odvolací soud za nutné poznamenat, že podaná žaloba je žalobou určovací podle § 80 o. s. ř., která může být úspěšná pouze tehdy, má-li žalobce na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Soud I. stupně se sice k otázce existence takového právního zájmu v odůvodnění svého rozhodnutí výslovně nevyjádřil, ale z toho, že se zabýval otázkou platnosti smlouvy, je zřejmé, že naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva na straně žalobce shledal. To je ostatně zcela v souladu s ustálenou judikaturou, jež vychází z toho, že ten, kdo tvrdí, že je vlastníkem nemovité věci, ačkoli je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán někdo jiný, má vždy na určení svého vlastnického práva naléhavý právní zájem. Podmínka § 80 o. s. ř. je tedy v této věci splněna.
6. Žalobce ve svém odvolání označil více odvolacích důvodů, z nichž některé mají povahu skutkových námitek a některé charakter výhrad proti správnosti právních závěrů soudu I. stupně. Na straně 3 odůvodnění odvolání je sice na prvním místě zmíněno ustanovení § 205 odst. 2 písm. b) o. s. ř., ovšem v dalším textu není nikterak specifikováno, v čem žalobce naplnění tohoto odvolacího důvodu shledává. Uvedené ustanovení dopadá na situace, kdy soud I. stupně nesprávně považoval účastníkem označené rozhodné skutečnosti či důkazy za skutečnosti či důkazy, k nimž s ohledem na § 118b nebo § 175 odst. 4 část první věty za středníkem o. s. ř. není

možno přihlídnout, a pominul je, ačkoli ve skutečnosti byly označeny v souladu s procesními předpisy. K ničemu takovému však v dané věci nedošlo; pokud totiž soud I. stupně nepřihlédl k některým žalobcem tvrzeným skutečnostem nebo provedeným důkazům, bylo to proto, že je pro své rozhodnutí nepovažoval za podstatné, nikoli z důvodu jejich uplatnění v rozporu se zmíněnými ustanoveními občanského soudního řádu. Odvolací důvod podle § 205 odst. 2 písm. b) o. s. ř. tedy není naplněn.

7. Pokud jde o skutková zjištění, je třeba zdůraznit, že soud I. stupně provedl rozsáhlé a velmi pečlivé dokazování a zabýval se všemi okolnostmi, které mohly mít vliv na posouzení základní právní otázky, tj. otázky platnosti kupní smlouvy ze 13. 7. 2012. Žalobce mu sice s poukazem na § 205 odst. 2 písm. d) a e) o. s. ř. vytýká, že neprovedl jím navržené důkazy výpověďmi bývalých nájemců bytů v domě čp. [REDAKCE] a v důsledku toho neúplně zjistil skutkový stav věci a dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, ale odvolací soud se s těmito výhradami neztotožňuje. Navržené a neprovedené důkazy se měly týkat technického stavu budovy čp. [REDAKCE], který byl podle tvrzení žalobce mnohem lepší, než jak jej popsal ve svém rozsudku soud I. stupně. Z odůvodnění rozsudku však je zřejmé, že otázka stavu budovy (a tedy její obvyklé ceny v době uzavření kupní smlouvy, resp. výše rozdílu mezi obvyklou cenou a kupní cenou dohodnutou ve smlouvě) nebyla pro posouzení platnosti smlouvy rozhodující. Soud I. stupně neměl pochybnosti o tom, že sjednaná kupní cena neodpovídala skutečné ceně nemovitostí, ale své rozhodnutí postavil na úvaze, že „... žalobce si byl v kupní smlouvě uvedené ceny plně vědom ...“ a že „... z dokazování vyplývá, že (žalobce) v té době nebyl v takové tísní, aby byl nucen nemovitosti prodávat ...“. Jestliže tedy soud I. stupně uzavřel, že ačkoli je zde výrazný rozdíl mezi cenou nemovitostí a kupní cenou ve smlouvě, nejde o smlouvu neplatnou (lichevní), neboť ji žalobce neuzavřel v tísní, neměl žádný důvod provádět důkazy ke skutečnostem, které na tomto jeho závěru nemohly nic změnit. Vzhledem k tomu, že – jak bude uvedeno dále – odvolací soud pokládá závěr o platnosti smlouvy za správný, lze konstatovat, že soud I. stupně nepochybil, když navržené důkazy neprovedl. Za nepodstatný pak odvolací soud pokládá i navrhovaný důkaz internetovými stránkami Národního institutu vzdělávání, který by měl podle žalobce prokazovat jistou provázanost mezi příbuznými bývalé manželky žalobce a svědkem [REDAKCE] (strana 12 odůvodnění odvolání), neboť otázka hodnocení věrohodnosti jednotlivých výpovědí, jakkoli ji soud I. stupně věnoval značnou pozornost, nebyla a není pro rozhodnutí ve věci zásadní. Lze tudíž uzavřít, že soud I. stupně řádně a úplně zjistil skutkový stav věci a že ani odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d) a e) o. s. ř. nebyly uplatněny opodstatněně.
8. Převážná část odvolání se týká právního posouzení věci, když žalobce různými argumenty zpochybňuje závěr soudu I. stupně, že na kupní smlouvu ze 13. 7. 2012 není možno nahlížet jako na neplatnou. V první řadě je nutno odmítnout tvrzení, že soud I. stupně (a to nesprávně) uzavřel, že pokud nebyla smlouva v důsledku odstoupení zrušena, nemůže být pokládána za neplatnou. Nic takového totiž z odůvodnění přezkoumávaného rozsudku neplyne. Soud I. stupně pouze na straně 15 v závěrečné části odstavce 23. uvedl, že uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek není bez dalšího důvodem její neplatnosti, nýbrž jen důvodem pro odstoupení od smlouvy (k čemuž v dané věci nedošlo). V následujícím odstavci se však podrobně zabýval otázkou platnosti smlouvy z hlediska § 39 obč. zák. (tedy právě tak, jak uvádí judikatura zmiňovaná na stranách 4 a 5 odůvodnění odvolání) a pokud dospěl k závěru, že i z tohoto pohledu jde o smlouvu platnou, nebylo to proto, že od ní žalobce neodstoupil, ale z důvodu, že smlouva neodporuje zákonu ani jej neobchází a její obsah není ani v rozporu s dobrými mravy. Tato námitka žalobce tedy vychází z ne zcela přesného pochopení argumentace soudu I. stupně a není možno jí přisvědčit.
9. Žalobce zakládá své tvrzení o neplatnosti kupní smlouvy na tom, že se jedná o smlouvu, která naplňuje znaky lichevní smlouvy a ve smyslu § 39 obč. zák. proto odporuje dobrým mravům. Tento svůj názor pak ve svém odvolání – s odkazem na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu – podrobně rozvádí. Jak už bylo uvedeno, soud I. stupně připustil, že v daném případě je dán

nepoměr mezi plněním, které podle smlouvy poskytl žalobce (tj. cenou nemovitostí), a plněním poskytnutým prvou žalovanou (kupní cenou). To však samo o sobě k závěru o rozporu s dobrými mravy nestačí. Podle judikatury citované v odvolání je další podmínkou neplatnosti smlouvy zneužití něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti či rozrušení a právě nedostatkem tohoto znaku odůvodnil soud I. stupně své zamítavé rozhodnutí. Žalobce tvrdí, že ho k nevýhodnému prodeji nemovitostí vedla ekonomická tíseň spočívající v rozsáhlých dlužích a hrozbě exekučního prodeje jeho nemovitého majetku. O tom, že se žalobce v době prodeje nacházel ve složitém ekonomickém postavení, není sporu; s jeho tvrzením, že za dané situace neměl jinou možnost než prodat nemovitosti za zlomek jejich skutečné ceny, ale souhlasit nelze. Žalobce si byl vědom hodnoty svého majetku, když sám s odkazem na odhad [REDAKCE] uváděl celkovou částku 12 000 000 Kč, a rovněž výše svých dluhů, která hodnoty majetku zdaleka nedosahovala. Z provedených důkazů se jasně podává, že k prodeji nemovitostí nedošlo ze dne na den, nýbrž až po delších přípravách (od uzavření mandátní smlouvy žalobce se společností IDEA-IQ a udělení plné moci [REDAKCE] do uzavření kupní smlouvy uplynuly přibližně čtyři měsíce). Žalobce, kterého lze zcela určitě pokládat za osobu s rozumem přinejmenším průměrného člověka a se schopností užívat jej s běžnou péčí a opatrností (§ 4 odst. 1 o. z.), měl tedy dostatek času zvážit, zda je pro něho prioritou sporná „záchrana“ nemovitého majetku za cenu značné ekonomické ztráty a trvalé nejistoty ohledně splacení stávajících dluhů, nebo exekuční prodej tohoto majetku vedoucí k uspokojení pohledávek všech věřitelů s reálnou možností následně disponovat alespoň s prostředky, které mu z prodeje nemovitostí po splacení dluhů zbudou v podobě hyperochy (tedy právě řešení, jímž nyní argumentuje na straně 13 a 14 odvolání). Jestliže nakonec vyhodnotil jako pro něho výhodnější prvou variantu, nemůže nyní tvrdit, že při podpisu smlouvy byl postaven do situace „*take it or leave it*“ zdůrazňované v odvolání. I když si tedy žalobce ve svém postavení mohl vybírat jen mezi „špatným“ a „ještě horším“ řešením, nejde o tíseň v tom smyslu, že byla volnost jeho rozhodování natolik omezena, že za daných okolností nemohl jednat jinak. Proto odvolací soud souhlasí s názorem soudu I. stupně, že zjištěný skutkový stav přijetí závěru o uzavření kupní smlouvy v tísní neumožňuje. Pak ovšem logicky nepřipadá v úvahu ani zneužití stavu tísně ze strany prvé žalované. Odvolací soud tedy uzavírá, že soud I. stupně právem neshledal kupní smlouvu neplatnou pro rozpor s dobrými mravy a že nepochybil, když žalobu z tohoto důvodu zamítl. Vzhledem k tomu byl výrok I. napadeného rozsudku podle § 219 o. s. ř. potvrzen, aniž by bylo nutno se blíže zabývat dalšími odvolacími námitkami žalobce.

10. Podle § 142 odst. 1 o. s. ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Soud I. stupně proto rozhodl správně, když zavázal žalobce povinností nahradit žalovaným náklady, které jim ve sporu vznikly. Žalobce sice namítá, že pokud jeho poměry odůvodňovaly osvobození od soudních poplatků, které mu nebylo odejmuto, měl soud při rozhodování o nákladech postupovat podle § 150 o. s. ř. (podle kterého jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat), ale ani této námitce není možno vyhovět. Je-li neúspěšný účastník podle § 138 odst. 1 o. s. ř. osvobozen od soudních poplatků, je logické, že povinnost k náhradě nákladů úspěšné protistraně se zpravidla negativně dotkne jeho ekonomické sféry. Při úvahách o použití § 150 o. s. ř. však soud přihlíží nejen k poměrům toho, kdo by měl náklady hradit, ale též je třeba zvážit, jak by se takové rozhodnutí dotklo majetkových poměrů oprávněného účastníka, zohlednit i okolnosti, jež vedly k uplatnění nároku u soudu apod. V daném případě si žalobce musel být vědom spornosti uplatněného nároku a tedy i rizika, že pokud v řízení neuspěje, bude ho stíhat povinnost k náhradě nákladů řízení oběma žalovaným. Jestliže se rozhodl toto riziko podstoupit, není žádného důvodu k tomu, aby bylo žalovaným právo na náhradu nákladů odepráno. Jelikož výše nákladů byla vyčíslena správně, byly i výroky II. a III. podle § 219 o. s. ř. potvrzeny.

11. Úspěšné žalované mají podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. právo i na náhradu nákladů odvolacího řízení. Ty představuje u každé z nich odměna advokáta za dva úkony právní služby (sepis vyjádření k odvolání a účast u odvolacího jednání) po 3 100 Kč stanovená podle § 9 odst. 4 písm. b) a § 7 bodu 5. vyhlášky č. 177/1996 Sb. (tzv. advokátní tarif – dále jen „AT“) a dále dvě paušální částky náhrady výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 3 AT. Náklady související s účastí advokáta u jednání odvolacího soudu jsou však rozdílné: u první žalované činí cestovné z Pelhřimova do Tábora a zpět 593 Kč a náhrada za promeškaný čas strávený cestou 400 Kč [4 půlhodiny po 100 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 AT], u druhé žalované cestovné z Havlíčkova Brodu do Tábora a zpět 972 Kč a náhrada za promeškaný čas za 6 půlhodin 600 Kč. S připočtením náhrady za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % ze součtu všech shora uvedených částek činí náklady odvolacího řízení u první žalované 9 429,50 Kč a u druhé žalované 10 130 Kč. Tyto částky jsou splatné do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zastupujících advokátů (§ 160 odst. 1, § 149 odst. 1, § 211 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen v případě, že se jedná o rozhodnutí, které závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je však podle § 239 o. s. ř. oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání mohou účastníci podat do dvou měsíců od doručení písemného vyhotovení rozsudku k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Táboře dne 2. července 2020

Vít Jakšíč v. r.
předseda senátu

Eva

Chomátová

Digitálně podepsal

Eva Chomátová

Datum: 2020.07.14

12:44:46 +02'00'

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Chomátová.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 27.07.2020, ve výroku ad odst. II, III vykonatelnosti dne 31.07.2020. Připojení doložky provedla Jana Martínková dne 28.07.2020.