ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Pelhřimově rozhodl samosoudcem JUDr. Martinem Nováčkem ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]

bytem trvale [ulice a číslo], [PSČ] [obec]

bytem fakticky [část obce] ev. [číslo] [PSČ] [obec]

zastoupený advokátem [anonymizováno] [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

proti

žalovaným: 1. [právnická osoba], [IČO]

sídlem [adresa], [PSČ] [obec a číslo]

zastoupený advokátem [anonymizováno] [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

2. [celé jméno žalovaného], narozený dne [datum]

bytem [adresa žalovaného]

3. [celé jméno žalované], narozená dne [datum]

bytem [adresa žalované a žalobce]

**o určení vlastnického práva**

takto:

1. Určuje se, že žalobce je výlučným vlastníkem

1/

1. jednotky [číslo] byt, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy

[adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]

1. jednotky [číslo] garáž, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]

vše zaps. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště v [obec] na [list vlastnictví] a [list vlastnictví] pro obec a k.ú. [obec],

2/

1. jednotky [číslo] byt, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící

na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]

1. jednotky [číslo] byt, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]
2. jednotky [číslo] garáž, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]
3. jednotky [číslo] garáž, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]
4. jednotky [číslo] garáž, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]
5. jednotky [číslo] dílna nebo provozovna, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo]

vše zaps. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště v [obec] na [list vlastnictví] a [list vlastnictví] pro obec a k.ú. [obec].

1. Žaloba žalobce, aby soud určil, že žalobce je výlučným vlastníkem i jednotky [číslo] byt, vymezené v budově [adresa], jiná stavba, stojící na parcele č. St. [číslo] s podílem o velikosti [číslo] na společných částech budovy [adresa] stojící na parcele č. St. [číslo] a pozemků parc.č. St. [číslo], parc. [číslo] parc. [číslo] zaps. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště v [obec] na [list vlastnictví] a [list vlastnictví] pro obec a k.ú. [obec], se zamítá.
2. Prvý žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve 184 783,30 Kč do tří dnů od

právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce [příjmení] [jméno] [příjmení], advokáta se sídlem [adresa].

1. Žalobci se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení proti třetí žalované.
2. Druhý žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vydání rozsudku, kterým by soud určil, že je vlastníkem nemovitostí uvedených v I. a II. výroku tohoto rozsudku. V žalobě mimo jiné uvedl, že v letech 1991 2008 jako podnikatel provozoval bowlingové dráhy v budově [adresa] v [obec], autoservis a pneuservis v budově [adresa] v [obec], za účelem financování stavebních prací na nemovitostech v rámci budovy [adresa] a také na samotných bowlingových drahách čerpal na základě úvěrových smluv z roku 2006 úvěry 2 000 000 Kč a 500 000 Kč zajištěné zástavními smlouvami na nemovitostech, splácel i leasing bowlingových drah z titulu smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci z 24.10.2006. V roce 2008 bylo rozvedeno jeho manželství s [jméno] [příjmení], byl povinen platit výživné na dcery [jméno] a [jméno] celkem 10 000 Kč měsíčně, na základě dohody o vypořádání majetkových vztahů pro dobu po rozvodu z 13.10.2008 a 20.5.2009 připadlo bývalé manželce kromě jiného i finanční vyrovnání ve výši 1 000 000 Kč, oproti čemuž on se stal vlastníkem budov [adresa] a [adresa] se souvisejícími pozemky. Po tomto rozvodu manželství se žalobce dostal do nepříznivé finanční situace, neplnění jeho povinností vůči dcerám a bývalé manželce mělo za následek vznik dluhů vůči nim, nařízení exekucí, vymáhání vyústilo až k nařízení dražby v řízení vedeném u soudního exekutora [anonymizováno] [jméno] [příjmení] pod sp. zn. [spisová značka], která byla nařízena za účelem vymožení dluhů na výživném ve výši 103 500 Kč s příslušenstvím a náklady řízení, když předmětem dražby byl dům [adresa] a k němu náležející pozemky. Kromě toho se v důsledku nepříznivé finanční situace v průběhu roku 2010 žalobce dostal do prodlení i se splácením úvěrů banky, protože upřednostnil uhrazení leasingu bowlingových drah, v dubnu 2011 leasing v plné výši uhradil. a tato nepříznivá situace přetrvávala až do roku 2012, kdy se v únoru dozvěděl o plánované dražbě od [anonymizováno] [jméno] [příjmení], který mu nabídl i poskytnutí pomoci ve věci zastavení plánované dražby prostřednictvím svého bratrance [anonymizováno] [jméno] [příjmení]. V březnu 2012 se uskutečnila mezi žalobcem a [anonymizováno] [příjmení] schůzka, při které mu [anonymizováno] [příjmení] sdělil, že dražbu dokáže zastavit tím, že na žalobce vyhlásí insolvenci a„ přes páky v rodině“ sníží dluh vůči bývalé manželce z 900 000 Kč na 500 000 Kč, oproti tomu však žalobce bude muset domy [adresa] a [adresa] s pozemky převést na prvého žalovaného, resp. [právnická osoba] – [právnická osoba], [IČO], tedy společnosti, v nichž vystupuje jako jednatelka manželka [příjmení] [příjmení] [jméno] [příjmení]. Žalobce [příjmení] [příjmení] důvěřoval, považoval za důležité zastavit dražbu, neboť v domě [adresa] i sám bydlel, žalobce kladně hodnotil též to, že prvý žalovaný měl převzít všechny dosavadní exekuce žalobcovy bývalé manželky a to, že na žalobce v tomto čase již žádné exekuční návrhy manželka nepodávala. Za shora uvedeným účelem žalobce 21.3.2012 s prvým žalovaným a [právnická osoba] – [právnická osoba] uzavřel několik smluv mezi nimiž byla i mandátní smlouva, v níž se tato společnost zavázala vyvíjet činnost směřující k uspokojení věřitelů žalobce jinak než provedením exekuce a i když mandatářem byla uvedená společnost, fakticky žalobce jednal s [anonymizováno] Mandátní smlouvou byla stanovena odměna na 300 000 Kč, která se později navýšila o dalších 250 000 Kč jako další odměny za skončení dalších exekucí vedených proti žalobci, o jejichž nařízení v době uzavření mandátní smlouvy strany nevěděly. Pro případ nezaplacení odměny byla sjednána smluvní pokuta 80 000 Kč navýšená později dvěma dodatky, nejdříve na 110 000 Kč a následně na 660 000 Kč. [příjmení] to došlo k vystavení blankosměnky vlastní a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k žalobcovým nemovitostem. Žalobce v čase, kdy proti němu byly nařízeny exekuce v celkové výši 800 000 Kč, neměl prostor mandátní smlouvu ani jiné smlouvy spolukontrahovat, byl mu předložen jednostranný návrh, kopii mandátní smlouvy neobdržel, [anonymizováno] [příjmení] mu bylo sděleno, že kopie a originály smluv mu budou vydány až po vyřešení záležitosti ohledně jeho osoby. Žalobce v souvislosti s přípravou smluv byl [anonymizováno] [příjmení] odkázán na [anonymizováno] [příjmení], který měl vystupovat jako žalobcův právní zástupce, a který měl za vypracování mandátní smlouvy žádat provizi 75 000 Kč s tím, že žalobci jinak žádnou smlouvu nepředá. Žalobce tuto částku odmítl zaplatit, domníval se, že odměna tohoto advokáta je již zahrnuta v odměně v uvedené mandátní smlouvě v rámci jejího prvého dodatku, a proto od [anonymizováno] [příjmení] smlouvu neobdržel. Dne 4.5.2012 a 11.5.2012 byly oběma dcerami a bývalou manželkou žalobce na prvého žalovaného smluvně postoupeny všechny pohledávky i exekutorská zástavní práva, která měl žalobce za nimi, výsledkem tak bylo nikoli oddlužení žalobce, nýbrž pouze změna v osobách věřitelů na [anonymizováno] – [anonymizováno] a prvého žalovaného. Následně 13.7.2012 žalobce podepsal s [anonymizováno] [příjmení] dvě kupní smlouvy o prodeji svých nemovitostí, při čemž [anonymizováno] [příjmení] ujistil žalobce, že po oddlužení mu budou nemovitosti vráceny. První smlouvou z 13.7.2012 žalobce na prvého žalovaného převedl vlastnické právo k budově [adresa] a souvisejícím pozemkům za kupní cenu 600 000 Kč, druhou kupní smlouvou z téhož dne převedl vlastnické právo k budově [adresa] a souvisejícím pozemkům na [právnická osoba] – [anonymizováno] za kupní cenu 660 000 Kč. Dne 1.10.2012 žalobce s [anonymizováno] [příjmení] podepsal dohodu uzavíranou s prvým žalovaným o vzájemném zápočtu pohledávek, ve které žalobce a prvý žalovaný uznali existenci a výši zde uvedených pohledávek, započetli pohledávku žalobce za žalovaným ve výši 600 000 Kč z titulu kupní ceny za převod dle prvé uvedené kupní smlouvy na pohledávku prvého žalovaného vůči žalobci z titulu pohledávky na zaplacení příslušenství pohledávek spočívajících v nákladech řízení 197 302 Kč, úroku z prodlení 136 885,01 Kč a části postoupeného výživného 265 812,99 Kč a současně ujednali zpětné odkoupení domu [adresa] se souvisejícími pozemky žalobcem. Od října 2012 tak [anonymizováno] [příjmení] sám či prostřednictvím své manželky jako jednatelky prvého žalovaného pobíral nájemné za užívání těchto nemovitostí třetími osobami, žalobce byl v domněnce, že se jedná o dočasnou situaci, a že z nájemného je hrazen závazek žalobce vůči bance z titulu úvěrů, jak se ústně žalobce s [anonymizováno] [příjmení] dohodl. Později však žalobce zjistil, že žádné splátky takto činěny nebyly. V lednu 2013 došlo k uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi bankou jako postupitelem a [anonymizováno] – [anonymizováno] jakožto postupníkem ohledně postoupení pohledávky z obou úvěrových smluv ve výši 2 374 250,84 Kč. Dne 29.1.2013 žalobce od prvého žalovaného obdržel upozornění o neoprávněném užívání domu [adresa] s výzvou k vyklizení prostorů. V důsledku toho byl žalobce nucen bydlet v karavanu, přišel o zdroj příjmů, musel se živit příležitostnými brigádami a v důsledku toho nebyl schopen dostát svých povinností platit výživné na své dcery. Kupní smlouva je svým charakterem smlouvou spotřebitelskou, naplňuje znaky smlouvy lichevní dle § 39 obč. zák., je absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy z toho důvodu, že existuje hrubý nepoměr mezi poskytnutým plněním a hodnotou převáděného majetku, kupní cena představovala 600 000 Kč a tržní hodnota nemovitostí částku 12 000 000 Kč, byť byla zatížena smluvními soudcovskými či exekutorskými zástavními právy k zajištění pohledávek žalobcových věřitelů ve výši 6 756 248 Kč, když navíc prvý žalovaný při stanovení ceny vycházel z odhadů ceny administrativní znalce [příjmení] ve výši 6 400 000 Kč a nikoli z tržní ceny a dále z důvodu existence hrubého nepoměru vzájemných plnění s ohledem na výši smluvní pokuty ujednané v kupní smlouvě, když jednorázová smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč pro případ, že žalobce jako prodávající neuhradí v zákonné lhůtě daň z převodu nemovitostí se v kombinaci se smluvní pokutou 5 000 Kč za každý den prodlení se splněním povinností uvedených v kupní smlouvě v článcích VII, VIII a XI jeví jako nepřiměřená. Dalším důvodem neplatnosti ze shora uvedeného důvodu je existence hrubého nepoměru vzájemných plnění s ohledem na výši smluvní pokuty u mandátní smlouvy, když odměna pro [právnická osoba] – [anonymizováno] byla stanovena jako hodnota protiplnění představující závazek této společnosti k vyvíjení činnosti směřující k uspokojení věřitelů žalobce jinak než provedením exekuce ve výši 550 000 Kč, sjednané zajištění ve formě smluvních pokut nejprve 80 000 Kč a pozdějšími dodatky až 660 000 Kč, blankosměnkou a zástavním právem k majetku žalobce je nepřiměřené. Další důvod neplatnosti je dán v tom, že žalobce se v době uzavírání kupní smlouvy i ostatních smluv nacházel ve stavu tísně, neboť měl dluhy vůči bývalé manželce a dcerám, na žalobce byly nařízeny exekuce pro dluhy přes 800 000 Kč, které vyústily až do dražby domu [adresa] a souvisejících pozemků sloužících jako prostor k provozu podnikatelských aktivit žalobce, k bydlení žalobce, dluhy žalobce z titulu úvěrů v celkové výši 2 500 000 Kč byly zajištěny zástavními smlouvami. Žalobce byl navíc osobou nezkušenou, vysokoškolsky nevzdělanou, bez zkušeností s uzavíráním takových smluv. Je tedy nepochybné, že manželé [příjmení] o tomto stavu žalobcovy tísně věděli, když se prostřednictvím [právnická osoba] – [anonymizováno] za úplatu stanovenou mandátní smlouvu smluvně zavázali k jednání s žalobcovými věřiteli a k dojednání řešení, která vyústí v řešení exekucí vedených na jeho majetek, úmyslně tak zneužili žalobcovy tísně k vlastnímu prospěchu. S ohledem na skutečnost, že v katastru nemovitostí jsou vedeni jako vlastníci nemovitostí, které jsou předmětem tohoto řízení prvý žalovaný a druhá žalovaná, a kupní smlouva uzavřená mezi žalobcem a prvým žalovaným je absolutně neplatná, je dán naléhavý právní zájem na určení vlastnictví žalobce, aby mohl být zapsán jako výlučný vlastník v katastru nemovitostí. Skutková tvrzení následně doplnil ve vztahu k tvrzením prvého žalovaného, tak, že tvrzení ohledně stavu rozestavěnosti nemovitosti včetně skutečnosti, že nemovitost neměla platné povolení k užívání, je vytrženo z kontextu, dočasné užívání bylo povoleno v roce 2007 vlastně pouze z důvodu nutnosti namontovat ještě protipožární dveře jako jeden další únikový východ, tato povinnost se vztahovala pouze k bytovým jednotkám ve druhém patře. Byty byly způsobilé k užívání, byl dokončen bowling s restaurací, byty žalobce pronajímal, sám v roce 2012 na vlastní náklady protipožární dveře koupil a namontoval.

2. Prvý žalovaný s žalobou nesouhlasil, kupní smlouvu z 13.7.2012 nelze považovat za smlouvu spotřebitelskou, oba účastníci byli podnikateli, žalobce předmětné nemovitosti až do jejich prodeje užíval pro svou podnikatelskou činnost. Tvrzení žalobce o nepoměru kupní ceny s tržní cenou nemá reálný základ, s obsahu kupní smlouvy vyplývá, že šlo o stavbu nedokončenou ve stavu rozestavěnosti, u které vlivem dlouhodobé rozestavěnosti a nepokračování ve stavebních pracích docházelo na některých místech k porušení konstrukčních prvků, narušení omítek a fasád, od roku 2007, kdy bylo vydáno povolení prozatímního užívání stavby ke zkušebnímu provozu na 6 měsíců, nebylo do dne uzavření kupní smlouvy vydáno povolení k trvalému ani dalšímu dočasnému užívání a jak vyplývá z předávacího protokolu z 8.8.2012, nepředal žalobce prvému žalovanému podstatné listiny o revizích, stavební dokumentaci, v nedokončených bytech bez nájemní smlouvy bydlely nejméně tři osoby, to vše bylo zohledněno při posuzování obvyklé ceny stejně jako zástavní práva na nemovitostech váznoucí. Smluvní pokuta byla sjednána až pro případ, že by žalobce neučinil úkony potřebné k převodu smluv o dodávce energií, odvozu odpadu nebo neplnil své povinnosti k finančnímu úřadu z převodu nemovitostí, v případě žalobcem tvrzeného nepoměru vzájemného plnění a smluvní pokuty v mandátní smlouvě nebyl prvý žalovaný mandátní smlouvy účastníkem. Pokud žalobce tvrdí okolnosti týkající se jeho tísně, nezkušenosti a nevzdělanosti, jedná se o tvrzení účelová, sám žalobce v žalobě uvádí, že byl při uzavírání smluv zastoupen advokátem [anonymizováno] [příjmení], který veškeré žalobcem uváděné listiny vypracoval, kupní smlouva s vyznačenou doložkou o povolení a zápisu vkladu do katastru nemovitostí byla žalobcem převzata již 1.10.2012. Navíc žalobcem tvrzené uzavření smlouvy v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek by jej mohlo opravňovat pouze k odstoupení od takové smlouvy, což však žalobce neučinil. Žalobce nejméně od listopadu 2007, kdy skončila platnost rozhodnutí o povolení prozatímního užívání stavby ke zkušebnímu provozu, do 13.7.2012 nebyl schopen stavbu dokončit, uvést do trvalého provozu, provozoval ji bez řádného dokončení a za této situace se jeví prodej z hlediska hospodářského účelu naprosto logickým krokem, sjednaná kupní cena byla cenou tržní s přihlédnutím k uvedeným skutečnostem a všem známým vadám nemovitostí. Pokud žalobce odkazuje na cenu nemovitostí 12 000 000 Kč dle odhadce [jméno] [příjmení], z něhož vyplývá, že místní šetření znalec provedl 3.12.2010 s konstatováním, že se jedná o rekonstruovanou budovu přízemní prodejny, že objekt je dokončen a rozhodnutí o dočasném povolení užívání bylo vydáno v roce 2007, technický stav hodnotí jako velmi dobrý, bytové jednotky za standardně vybavené, nelze z takového odhadu vycházet, neboť kupní smlouva byla uzavřena až 13.7.2012, vyplývá z ní faktický stav rozestavěnosti, povolení k dočasnému užívání nebylo do dne kupní smlouvy dále povoleno, nebyla prodloužena lhůta k dočasnému užívání, byly porušeny konstrukční prvky na některých místech a narušeny omítky a fasády. Pokud znalec porovnává cenu s restaurací s ubytováním – penzionem se větší kapacitou, stájemi pro koně a nebo hotelem na břehu Vltavy, nemůže mít odhad obvyklé ceny vůbec reálný základ, neodpovídá projektové dokumentaci. Dále na nemovitostech vázla zástavní práva k zajištění pohledávek ve výši 6 756 248 Kč a v čl. VI kupní smlouvy žalobce a prvý žalovaný společně prohlásili, že výše kupní ceny byla dohodnuta právě s ohledem právě na objem pohledávek zajištěných uváděnými nemovitostní, jejich technický a právní stav a míru rizika spojenou s neskončenými exekucemi. Právě v tomto směru se pak ukázalo, že žalobce zatajil, že v té době existoval další vykonatelný dluh, pro který byla nařízena exekuce pod sp. zn. 4 EXE 375/2012. Pokud žalobce tvrdí, že jednal v tísni vyplývající z množství exekucí, považoval prvý žalovaný rozhodnutí žalobce o prodeji nemovitostí za logické a odpovídající skutečné situaci žalobce, protože tento nebyl schopen stavbu dokončit, zdržoval se převážně v Rumunsku, kde podle jeho tvrzení podnikal, žalobcem tvrzený záměr využívat nemovitost podnikatelsky je v rozporu s tím, že v březnu 2012 podal insolvenční návrh, kde tvrdil, že je v úpadku. Prodej nemovitostí zatížených zástavami žalobce prvému žalovanému nabídl i z důvodu vypořádání jeho závazků k prvému žalovanému, nemůže namítat nezkušenost, když při veškerých právních úkonech byl zastoupen advokátem [anonymizováno] [příjmení].

3. Žaloba byla žalobcem podána tehdy proti dvěma žalovaným, jednak shora uvedenému prvému žalovanému [právnická osoba], jako v té době vlastníkovi všech bytových jednotek a společných částí budovy a pozemků, vyjma bytové jednotky [číslo] jednak proti druhé žalované [jméno] [příjmení] jako vlastnici bytové jednotky čl [číslo]. Tato tehdy druhá žalovaná též s žalobou nesouhlasila, tvrdila, že vlastnické právo k bytové jednotce a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy [adresa] i pozemků nabyla řádně a v souladu s právními předpisy, reagovala na nabídku prodeje prvého žalovaného na internetu, ověřila si údaje v katastru nemovitostí, kde bylo vlastnické právo prvého žalovaného jako prodávajícího řádně zapsáno bez jakýchkoli závad či nedostatků s výjimkou věcných břemen, chůze a jízdy u pozemku. O naprosté nezávadnosti prodávaných nemovitých věcí ji ujišťovala zástupkyně prvého žalovaného paní [příjmení] i advokát [anonymizováno] [příjmení], který kupní smlouvu sepisoval. I v samotné kupní smlouvě je obsaženo prohlášení, že na věcech neváznou vady. Smlouva byla podepsána 9.7.2015, kupní cenu uhradila, do bytu se nastěhovala a užívala jej. Teprve 15.10.2015 byla v katastru zapsána poznámka spornosti k návrhu zástupce žalobce a teprve v prosinci 2015 byla tato poznámka vyznačena i pro jednotlivé jednotky. V době nabytí vlastnického práva neměla žádné tušení o způsobu nabytí vlastnického práva prvým žalovaným od žalobce ani o případných nárocích žalobce, nic takého ani nebylo možno zjistit, spoléhala na zápis v katastru nemovitostí a prohlášení prodávajícího i právníka sepisujícího smlouvu. Vlastnické právo nabyla v dobré víře od osoby zapsané v katastru nemovitostí a ve smyslu § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, současný zapsaný stav svědčí v její prospěch.

4. Soud ve věci provedl dokazování čtením listin, výslechem účastníků a svědků a ve věci bylo rozhodnuto za situace, kdy tehdy jako žalovaní vystupovali [právnická osoba] a [jméno] [příjmení], rozsudkem zdejšího soudu ze dne 20.1.2020, č.j. 5 C 255/2015-968, kterým soud žalobu zamítl. Na základě provedeného dokazování soud tehdy dospěl k závěru o platnosti předmětné kupní smlouvy ze dne 13.7.2012, konstatoval tehdy výraznou účelovost a nepravdivost tvrzení žalobce, rozpor jeho výpovědi s výpověďmi svědků, zejména [anonymizováno] [jméno] [příjmení], [anonymizováno] [jméno] [příjmení] a jednatelky prvého žalovaného, konstatoval platnost v březnu 2012 uzavřené mandátní smlouvy mezi žalobcem a [právnická osoba] a.s., konstatoval, že žalobce si byl vědom výrazného nepoměru mezi výší kupní ceny a obvyklou cenou nemovitostí, kupní cenu mu nabídla jednatelka prvého žalovaného poté co jí žalobce nemovitosti nabídl ke koupi a žalobce cenu akceptoval. Soud konstatoval, že žalobce v té době nebyl v takové tísni, aby byl nucen nemovitosti prodávat, neboť exekučních řízení ohledně pohledávek bývalé manželky a dcer ve výších 50 000 Kč, 150 000 Kč, 400 000 Kč, 207 000 Kč a jejich příslušenství byly usnesením soudního exekutora z 28.5.2012 k návrhu oprávněných zastaveny, byla vyřešena již před tím věc týkající se dražby nemovitostí podáním návrhu na zahájení insolvenčního řízení, který byl sice vzat zpět 30.5.2012, konstatoval, že žalobce měl zajištěny základní příjmy z jeho podnikání v Rumunsku, o kterém veřejně hovořil, měl příjmy z pronájmu autoservisu, bytů v domě [adresa], jak vyplývá z nájemních smluv, za rok 2012 v rámci své podnikatelské činnosti vykázal příjmy 311 327 Kč. Soud konstatoval, že pokud bylo žalobcem argumentováno tísní a nápadně nevýhodnými podmínkami v rámci uzavírání kupní smlouvy, žalobce podle § 49 zákona č. 40/20164 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném v době uzavření kupní smlouvy (dále pouze obč. zák.) z tohoto důvodu od smlouvy neodstoupil, konstatoval, že tvrzený rozpor s dobrými mravy ohledně nízké výše kupní ceny oproti tržní ceně nemovitostí spadá do sféry těchto nápadně nevýhodných podmínek dle § 49 obč. zák., nepoměr ceny a smluvních pokut by znamenal neplatnost smlouvy pouze v její části týkající se smluvních pokut ve smyslu § 41 obč. zák.. Konstatoval, že na základě kupní smlouva z 13.7.2012 se prvý žalovaný stal vlastníkem nemovitostí, pokud následně došlo v předmětné budově k vymezení bytových jednotek a koupila bytovou jednotku [číslo] tehdejší druhá žalovaná [jméno] [příjmení] v roce 2015, není důvod považovat kupní smlouvu, na základě které bytovou jednotku koupila, za neplatnou pokud bytovou jednotku koupila od řádného vlastníka

5. Shora uvedený rozsudek zdejšího soudu byl k odvolání žalobce potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře, ze dne 2.7.2020, č.j. 15 Co 118/2020-1041, v němž konstatoval, že nepoměr mezi cenou nemovitostí a kupní cenou k závěru o rozporu s dobrými mravy nestačí, další podmínkou neplatnosti smlouvy je zneužití něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti či rozrušení a právě nedostatkem tohoto znaku soud I. stupně své zamítavé rozhodnutí odůvodnil. Odvolací soud poukázal na to, že není sporu o tom, že se žalobce v době prodeje nacházel ve složitém ekonomickém postavení, ovšem nelze souhlasit s jeho tvrzením, že neměl jinou možnost než nemovitosti prodat za zlomek jejich skutečné ceny, žalobce si byl vědom hodnoty svého majetku, výše svých dluhů, která hodnoty tohoto majetku nedosahovala,. K prodeji došlo až za 4 měsíce od uzavření mandátní smlouvy, plné moci [anonymizováno] [příjmení], žalobce jako osoba s rozumem přinejmenším průměrného člověka měl schopnost jej užívat s běžnou péči a opatrností a měl tedy dostatek času zvážit, zda je pro něho prioritou sporná záchrana nemovitého majetku za cenu značné ekonomické ztráty a trvající nejistoty ohledně splacení stávajících dluhů nebo exekuční prodej majetku vedoucí k uspokojení pohledávek všech věřitelů s reálnou možností následně disponovat alespoň s prostředky, které mu z prodeje zbydou. Pokud 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 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. Pak nepřipadá v úvahu ani zneužití stavu tísně ze strany prvého žalovaného.

6. K dovolání žalobce ve věci rozhodl Nejvyšší soud České republiky rozsudkem ze dne 3.5.2021, č.j. 24 Cdo 411/2021-1171. Ve svém rozhodnutí dovolací soud konstatoval, že odvolací soud ve

svém rozhodnutí ze dne 13.6.2016, č.j. 15 Co 238/2016-354, kterým změnil usnesení soudu I. stupně ze dne ze dne 9.3.2016, č.j. 5 C 255/2015-282, kterým bylo řízení zastaveno z důvodu podle soudu I. stupně platně uzavřené rozhodčí doložky pojaté do předmětné kupní smlouvy, mj. vyložil, že„ je evidentní, že v době před uzavřením předmětné kupní smlouvy byl žalobce ve výrazné finanční tísni a že nemovitosti oceněné částkou téměř 10 milionů Kč byly prodány za zlomek této částky, aniž by žalobce tuto částku vůbec obdržel“. Následně Nejvyšší soud usnesením ze dne 30.8.2017, sp. zn. 33 Cdo 5411/2016 odmítl dovolání proti uvedenému usnesení odvolacího soudu podané prvým žalovaným, když neshledal v rámci kvazimeritorního přezkumu pochybení odvolacího soudu z hlediska jeho právně kvalifikačního závěru o absolutní neplatnosti rozhodčí doložky v rámci předmětné kupní smlouvy a současně, což mělo být pro další průběh řízení neméně významné, vyložil, že žalobce uzavíral kupní smlouvu v tísni a že vůle žalobce se utvářela pod tlakem okolností nesvobodně, neboť konečný výsledek, k němuž směřovala kupní smlouva, odporoval jeho vlastnímu zájmu získat finanční prostředky nejen na umoření dluhů, ale i pro budoucí uspořádání svých poměrů. Žalobce jednající v tísni přistoupil k uzavření smlouvy, sice formálně právně bezvadné, avšak pro něho nevýhodné. Dovolací soud poukázal na nález Ústavního soudu z 9.10.2012, sp.zn. II ÚS 1688/10 dle něhož odvolací soud je povinen respektovat právní názor, který v téže věci vyslovil dříve, v předchozím kasačním usnesení, přičemž jediným relevantním důvodem odchýlení se od něj může představovat změnu v obsahu skutkového základu, která byl zapříčinila vlastní neaplikovatelnost takového dříve vysloveného právního názoru. Tyto závěry přiměřeně platí i ve vztahu k měnícímu rozhodnutí a v daném případě odvolací soud dospěl (již s ohledem na listinné důkazy vyplývající z obsahu spisu) k závěru, že v době před uzavřením kupní smlouvy byl žalobce ve výrazné finanční tísni, přičemž při neměnnosti skutkových zjištění bylo povinností odvolacího soudu z tohoto právně kvalifikačního závěru při dalším rozhodování vycházet. Podstatná je pak ta okolnost, že v následném dovolacím řízení Nejvyšší soud přisvědčil názoru odvolacího soudu a zcela jednoznačně uzavřel, že žalobce přistoupil k uzavření předmětné kupní smlouvy v tísni, byť tento závěr dovolací soud primárně vztáhl v rámci posuzování platnosti rozhodčí doložky pojaté do předmětné kupní smlouvy. Za dané procesní situace proto bylo povinností obou soudů tento právní názor dovolacího soudu při dalším rozhodování respektovat, a to buď v návaznosti na dovolacím soudem zmíněné posouzení otázky neplatnosti kupní smlouvy z důvodu hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, pakliže zde byly verifikovány jako zásadně významné další okolnosti, jež by zakládaly úvahy o absolutní neplatnosti právního úkonu, jenž koliduje s dobrými mravy anebo s ohledem na posuzování znaků tzv. lichevní smlouvy ve smyslu ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dále uvedl, že daný případ do určité míry doléhají závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29.11.2017, sp.zn. 30 Cdo 4918/2017, v němž dovolací soud mj. vyložil, že by se příčilo zásadám právního státu i spravedlivého procesu, předvídatelnosti soudního rozhodování i vázanosti (vyššího) soudu jeho vlastním názorem při neměnném skutkovém základu, mělo-li by za takových okolností docházet k právně kvalifikačním výkyvům a nepředvídatelným názorovým proměnám. Za této situace dovolací soud rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení s tím, že právní názor vyslovený v tomto rozsudku je závazný.

7. Jak již bylo shora uvedeno, shora uvedená rozhodnutí byla vydána za situace, kdy na straně žalovaných vystupovali stávající prvý žalovaný a druhá žalovaná [jméno] [příjmení]. Po právní moci shora uvedeného rozsudku dovolacího soudu zdejší soud zjistil, že v mezidobí po právní moci rozsudku odvolacího soudu došlo na žádost obou tehdejších žalovaných ke zrušení výmazu poznámky o tomto řízení, která byla zapsána v katastru nemovitostí na základě oznámení zdejšího soudu dle § 22 odst. 1 a § 23 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v případě prvého žalovaného byl výmaz proveden na základě jeho žádosti z 14.8.2020, v případě druhé žalované na základě její žádosti z 28.5.2021 a následně došlo k uskutečnění převodů

9 5 C 255/2015

vlastnických práv. Prvý žalovaný kupní smlouvou z 29.10.2020 a jejího dodatku ze dne 23.11.2020, jejíž vklad byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu pod sp.zn. [anonymizováno] [číslo] [rok] [číslo] s právními účinky k datu 25.11.2020, převedl vlastnické právo k jednotkám [číslo] [číslo] se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy a pozemků na [celé jméno žalované], tyto jednotky jsou nyní zapsány ve vlastnictví jmenované na [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] a tehdejší druhá žalovaná kupní smlouvou z 24.6.2021, jejíž vklad byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu pod sp.zn. [anonymizováno] [číslo] [rok] [číslo] s právními účinky k datu 30.6.2021, převedla vlastnické právo k bytové jednotce [číslo] se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemků na [celé jméno žalovaného], tato bytová jednotka je stále vedena na stejném LV. Usnesením ze dne 8.10.2021, č.j. 5 C 255/2015-1253, soud ve smyslu § 107a odst. 1,2 o.s.ř. k návrhu žalobce připustil, aby do řízení vstoupil na místo druhé žalované [celé jméno žalovaného] aby do řízení jako další žalovaná přistoupila [celé jméno žalované], když konstatoval, že shora uvedenými kupními smlouvami nastala skutečnost na základě níž došlo k převodu práva, o něž v řízení jde, [celé jméno žalovaného] takto do řízení vstoupil na místo stávající druhé žalované [jméno] [příjmení] ohledně bytové jednotky [číslo] [celé jméno žalované] takto do řízení vstoupila na místo prvého žalovaného v souvislosti s převodem bytových jednotek [číslo] [číslo].

8. Ohledně ve věci provedené dokazování do doby předchozího rozsudku zdejšího soudu ze dne 20.1.2020, č.j. 5 C 255/2015-968, zdejší soud odkazuje na jeho odůvodnění, v němž uvedl jaké byly ve věci provedeny důkazy. V následném průběhu řízení soud k návrhu účastníků doplnil dokazování, doplněné dokazování ve formě doplňující výpovědi zástupkyně prvého žalovaného, výpovědí původní druhé žalované, nynějšího druhého žalovaného a třetí žalované se týkalo zejména okolností uzavření kupních smluv po právní moci rozhodnutí odvolacího soudu.

9. Dále bylo dokazování doplněno zejména o prvým žalovaným předložený znalecký posudek [číslo] [rok] znalce [příjmení] [jméno] [příjmení] ohledně stanovení obvyklé ceny budovy [adresa] a souvisejících pozemků dne 24.10.2012, vypracovaný tehdy na žádost prvého žalovaného, ve kterém tento znalec stanovuje obvyklou cenu nemovitostí dle stavu ke dni 20.10.2012 na částku ve výši 5 441 000 Kč. Tento znalecký posudek strohého znění obsahuje pouze základní popis nemovitostí, znalec konstatuje, že v katastru nemovitostí jsou vedena zástavní práva, poznámka exekučního řízení, konstatuje základní administrativní cenu budovy ve výši 11 376 998,34 Kč, základní administrativní cenu pozemků ve výši 264 916,24 Kč, na základě jím konstatované výnosové hodnoty 5 440 600 Kč, porovnávací hodnoty 5 703 323 Kč, stanovuje obvyklou cenu na 5 441 000 Kč, když podle jeho názoru se jedná o cenu, která by mohla být dosažena při prodeji v daném místě a dané době, když se nepřihlíží k významu jaký může mít vlastnictví a tím možnost užívání z hlediska jejího užitku pro kupujícího. Znalecký posudek obsahuje strohou fotodokumentaci přízemní části provozovny bowlingu, nikoli bytů nacházejících se v patře, ovšem ze znaleckého posudku vyplývá, že znalci bylo zřejmé, že se v patře nachází faktické bytové jednotky, když konstatuje, že stavba je kolaudována částečně, skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací, bytové jednotky nejsou zkolaudovány, ale jsou obydleny. Znalec s ohledem na značný časový odstup od jeho vypracování si již na stav nemovitosti nepamatuje, nedokáže již zpětně posoudit jakým způsobem či na základě jakých skutečností dospěl k některým uváděným údajům a závěrům.

10. Pokud zdejší soud ve svém rozsudku ze dne 20.1.2020, č.j. 5 C 255/2015-268, v závěru jeho 24. odstavce odůvodnění uváděl skutečnosti týkající se účelovosti tvrzení žalobce poukazem na předloženou nájemní smlouvu o bytu z 3.1.2010 uzavřenou mezi žalobcem a [jméno] [příjmení] ohledně bytu [číslo] v budově [adresa] v [obec], kde ač se mělo jednat o nájem sjednaný od 1.1.2010, je v záhlaví uvedena citace § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dovozoval nepravdivost této listiny z tohoto hlediska i z hlediska evidentně psaného textu několika osobami a dále poukazoval na žalobcem předložené nájemní smlouvy uzavřené

ohledně bytu [číslo] s [jméno] [příjmení] a bytu [číslo] s [jméno] [příjmení] ohledně nájmu od 1.1.2010, když ze smluv vyplývá, že se jednalo o pronájem holobytů, byli jmenovaní v řízení jako svědci vyslechnuti, z jejich výpovědí vyplývá, že předmětné byty od roku 2009 fakticky obývali, že došlo ze strany žalobce k pronájmu bytů bez jakéhokoliv vybavení, stavebního dokončení, v rámci stavebních úprav a základního vybavení bytu ve formě podlah, vybudování koupelny, vybavení kuchyňskou linkou vynaložili tito nájemci své finanční prostředky v rozmezí 150 000 Kč až 200 000 Kč u každého bytu, což bylo zohledněno v tom, že po určitou dobu do doby návratnosti investic nemusí platit plné nájemné Z výpovědi svědkyně [jméno] [příjmení], dříve [příjmení], vyplývá ve vztahu k nájemní smlouvě, že se nejedná o nájemní smlouvu původní, ale o nájemní smlouvu, kterou sama vyhotovila a vyplnila dle vzoru vytisklo z internetu, kdy chtěla vyhovět žádosti žalobce o předložení původní nájemní smlouvy, kterou ovšem v mezidobí ztratila. Svědci potvrzují, že žalobce užíval čtvrtý byt, jednalo se o zařízený byt s podlahami. Z výpovědí svědků vyplývá, že v době po převodu vlastnického práva k budově z žalobce na prvého žalovaného byl již užíván byt pouze nájemkyní [jméno] [příjmení], která jej v průběhu roku 2012 musela opustit na žádost prvého žalovaného, nebylo jí umožněno si odvézt kuchyňskou linku.

11. Na základě původního dokazování popsaného v předchozím rozsudku zdejšího soudu a doplněného dokazování shora soud přistoupil ve věci k novému zhodnocení důkazů a k rozhodnutí, když je vázán právním názorem vyjádřeným v rozsudku dovolacího soudu.

12. I když ve výpovědích žalobce, jednatelky prvého žalovaného a svědků jsou rozpory ohledně způsobu dojednávání uzavření a náležitostí kupní smlouvy z 13.7.2013, a které soud uvedl ve svém předchozím rozsudku, je nepochybné, že dne 13.7.2012 kupní smlouva mezi prvým žalovaným a žalobcem uzavřena byla žádná z jejích stran to nerozporuje, když sám žalobce uvádí, že si byl vědom toho, že na základě ní dojde k převodu vlastnického práv na kupujícího. Pokud žalobce uvádí, že se jednalo pouze o jakési dočasné řešení a tento převod měl být jakousi zárukou toho, že do konce roku 2013 zaplatí pohledávky, které byly postoupeny na manželku [příjmení] [příjmení] a nemovitosti mu budou převedeny zpět, žádné takové vedlejší ujednání kupní smlouva neobsahuje, v tomto směru se takové ujednání objevuje až v dohodě o zápočtu pohledávek ze dne 1.10.2012, ovšem vztahuje se ke konci roku 2012 a nikoli 2013 Kupní smlouva obsahuje prohlášení o vedených exekucích, zřízených zástavních právech, o stavu rozestavěnosti budovy, o uplynutí doby v roce 2007 vydaného povolení prozatímního užívání stavby ke zkušebnímu provozu, o porušení konstrukčních prvků stavby a narušení omítek a fasád, obsahuje ujednání o kupní ceně ve výši 600 000 Kč se splatností 90 dní od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Výše kupní ceny 600 000 Kč je dle názoru soudu výrazně nízká ve vztahu k charakteru nemovitostí a předpokládané obvyklé ceně v době uzavření smlouvy, tedy ceně za kterou by bylo možno nemovitosti na trhu s nemovitostmi prodat. Pokud soud vezme v rámci provedeného dokazování cenu nemovitostí zjištěnou znaleckými posudky v době kolem uzavření kupní smlouvy, tedy obvyklou cenu stanovenou znaleckým posudkem znalce [příjmení] z 29.9.2011 na částku 9 500 000 Kč a obvyklou cenu stanovenou znaleckým posudkem znalce [příjmení] [jméno] ze dne 24.10.2012 na částku 5 441 000 Kč, jedná se o obvyklé ceny, které několikanásobně v kupní smlouvě uvedenou kupní cenu převyšují. [příjmení] je mezi těmito dvěma znalecky konstatovanými obvyklými cenami dán dosti vysoký rozdíl, ovšem lze z nich usoudit, že minimální obvyklá cena byla v té době 5 441 000 Kč a kupní cena 600 000 Kč se ani zdaleka této ceně nepřibližuje a s ohledem na výpovědi nájemců [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] lze konstatovat, že samotní tito nájemci v době přibližně tří let před uzavřením kupní smlouvy dohromady kolem 600 000 Kč investovali pouze do dokončení a zařízení tří ze čtyř bytů., tedy částku, která je shodná s kupní cenou a i tato skutečnost na nepoměr kupní a obvyklé ceny poukazuje. Soud nepovažuje ze nutné za této situace doplňovat dokazování o vypracování dalšího znaleckého posudku, jak navrhuje prvý žalovaný.

13. Kromě výrazného nepoměru mezi výši kupní ceny a obvyklé ceny je dle názoru soudu dán též výrazný nepoměr a nevyváženost mezi právy a povinnostmi stran smlouvy. Žalobce se zavazuje zaplatit prvému žalovanému 600 000 Kč do 90 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tato jeho povinnost není nijak zajištěna, ovšem řada povinností žalobce takto zajištěna je. Jedná se o závazek žalobce učinit úkony k provedení převodu smluv o dodávce pitné vody a teplé užitkové vody, ke splnění řady dalších povinností specifikovaných v čl. VII smlouvy, které je žalobce povinen splnit již do 10 dnů od podpisu kupní smlouvy, tedy mnohem dříve než by měl dostat zaplacenou kupní cenu a porušení bylo zajištěno smluvní pokutou 5 000 Kč denně, což je ve vztahu k zajišťované povinnosti a výši kupní ceny výrazně vysoká smluvní pokuta, na jejíž zaplacení by vznikal žalobci nárok mnohem dříve než by došlo k převodu vlastnického práva na žalobce a tako smluvní pokuta denního charakteru by se při porušení povinnosti žalobce mohla velmi rychle přibližovat výši kupní ceny. Stejná denní pokuta 5 000 Kč byla sjednána v dalších částech smlouvy ohledně dalších povinností žalobce uvedených v čl. VIII a čl. IX smlouvy. Další smluvní pokutou 100 000 Kč byla zajištěna povinnost žalobce týkající se zaplacení daně z převodu nemovitostí, tato jednorázová pokuta představuje šestinu kupní ceny a zajišťuje povinnost, která nemá vliv na převod vlastnického práva. Je tedy zřejmé, že mezi výší kupní ceny a výši obvyklé ceny je dán výrazný nepoměr, že mezi právy a povinnostmi stran smlouvy je dána zřejmá nevyváženost, řada povinností je zajištěna dosti vysokými smluvními pokutami, některé povinnosti je žalovaný povinen splnit v mnohem kratší době než je kupující povinen zaplatit kupní cenu a při množství jednotlivých zajišťovaných povinností je zřejmé, že smluvní pokuta 5 000 kč denně může představovat po uplynutí krátkého období ve vztahu k výši kupní ceny výrazně vysokou částku. Další nerovnováha v rámci práv a povinností strany smlouvy je dle názoru soudu patrná i z toho, že opět před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí a zaplacením kupní ceny kupujícím byl žalobce jako prodávající již do 10 dnů od podpisu povinen předmět koupě kupujícímu předat a tato jeho povinnost je opět zajištěna další smluvní pokutou 5 000 Kč denně. Je tedy zcela evidentní, že snahou prvého žalovaného bylo co nejdříve, bez ohledu na vklad smlouvy do katastru nemovitostí a zaplacení kupní ceny, se ujmout faktického držení nemovitostí.

14. Dluhy žalobce byly samozřejmě prvému žalovanému v době uzavírání kupní smlouvy známy, vlastně dluhy a exekuce ve stádiu nařízené dražby byly důvodem uzavření mandátní smlouvy s [anonymizováno] a.s, kupní smlouvy z 13.7.2012 s prvým žalovaným a řady dalších smluv, byť jsou mezi účastníky sporné okolnosti jejich uzavírání a role určitých osob při jejich dojednávání. Z provedeného dokazování lze konstatovat, že se sice podařilo odvrátit exekuční dražbu nemovitostí, to i sám žalobce oceňuje, ovšem ve vztahu k celkové situaci na straně žalobce k výrazné změně nedošlo. Na základě smluv o postoupení pohledávek ze dne 4.5.2012 a na ně navazujícího prohlášení o změně zástavního věřitele z 11.5.2012 ve vztahu k exekutorským zástavním právům, byly dluhy žalobce vůči bývalé manželce a dětem, které byly předmětem exekučních řízení, kumulovány v rukou prvého žalovaného a na základě mandátní smlouvy ze dne 21.3.2012, ve znění jejích dodatků z 12. 2012 a 18.6.2012, vznikl další dluh žalobce vůči mandatářovi [anonymizováno] a.s, za kterého jednala stejná osoba jako za prvého žalovaného, ve výši 550 000 Kč se smluvní pokutou 660 000 Kč a tato pohledávka mandatáře byla jedním z dluhů zajištěných zástavním právem na prodávaných nemovitostech na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21.3.2012 a jejího dodatku ze dne 12.6.2012 ohledně zajištění odměny 550 000 Kč a smluvní pokuty 110 000 Kč. Pokud v květnu 2012 prvý žalovaný převzal pohledávky bývalé manželky a dcer žalobce vůči žalobci, je zcela zřejmé z dohody o vzájemné zápočtu pohledávek mezi žalobcem a prvým žalovaným ze dne 1.10.2012, že tyto převzaté pohledávky prvý žalovaný vůči žalobci aktivně uplatnil, došlo k zápočtu jeho dluhu vůči žalobci z titulu kupní ceny 600 000 Kč a dluhu žalobci vůči prvému žalovanému získaného smlouvou o

postoupení pohledávek ze dne 4.5.2012, jejímž předmětem bylo postoupení pohledávek dětí a bývalé manželky žalobce ve výši 1 332 398 Kč s příslušenstvím ve výši 136 885,01 Kč ve formě úroků z prodlení a ve výši 197 302 Kč ve formě nákladů řízení. Z obsahu tedy vyplývá, že zanikla pohledávka žalobce vůči prvému žalovanému na zaplacení kupní ceny 600 000 Kč a pouze částečně zanikla pohledávka prvého žalovaného vůči žalobci. Je tedy zřejmé, že v době uzavření kupní smlouvy z 13.7.2012 měl žalobce vlastně dluhy ještě vyšší než před uzavřením mandátní smlouvy, že následně po uzavření kupní smlouvy fakticky nezískal ani kupní cenu 600 000 Kč z důvodu uvedeného zápočtu a tedy i když prodal nemovitosti v obvyklé ceně v minimální výši kolem 5 400 000 Kč, svou finanční situaci nijak nevyřešil, naopak došlo ke zvýšení dluhu o dluh vůči mandatářovi. Platnost kupní smlouvy z 13.7.2012 je nutno řešit ve vztahu k době jejího uzavření, neposuzovat jí z následných úkonů účastníků smlouvy, v tomto případě z toho, že v následné době prvý žalovaný vůči žalobci nevznesl žádné nároky z pozice jeho věřitele z titulu převzatých pohledávek vůči němu, uspokojení dluhů z úvěru u [právnická osoba] a podobně.

15. Soud na základě shora uvedeného dospívá k závěru o neplatnosti kupní smlouvy z 13.7.2012 ve smyslu § 39 obč. zák., podle něhož j neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům. Rozpor s dobrými mravy soud spatřuje ve shora konstatovaném výrazném nepoměru kupní ceny a ceny obvyklé, ve shora konstatovaném výrazném nepoměru a nevyváženosti práv a povinností ze smlouvy pro její strany plynoucí, ať již se jedná o povinnosti žalobce, předcházející časově ohledně jejich splnění povinnosti prvého žalovaného zaplatit kupní cenu, či zajištěnosti veškerých jednání žalobce smluvními pokutami, jejichž výše je značně vysoká a je výší nepoměrná výši kupní ceny a charakteru povinnosti žalobce. Prvý žalovaný si byl vědom finanční tísně žalobce, věděl o jeho dluzích, exekucích a z obsahu a návaznosti jednání proběhlých mezi žalobcem a prvým žalovanýma [právnická osoba] a.s. od uzavření mandátní smlouvy do uzavření dohody o vzájemném zápočtu pohledávek, je zřejmé, že sice došlo pouhým podáním návrhu na prohlášení insolvence k zamezení dražby, došlo k zastavení některých exekucí, ovšem nedošlo k vyřešení dluhů jako takových, žalobce byl stále v situaci, kdy dlužil stejné částky, došlo pouze ke změně věřitele u řady z nich na prvého žalovaného, který se stal zároveň u řady pohledávek zástavním věřitelem a došlo k navýšení dluhu vůči [právnická osoba]. Stále byla na straně žalobce dána obava z nuceného prodeje nemovitostí. Této situace si byl při uzavírání kupní smlouvy prvý žalovaný vědom a pokud v rámci obav žalobce z možného prodeje nemovitostí nabídl žalobci kupní cenu, kterou žalobce přijal, musel si být prvý žalovaný s ohledem na znalost finanční situace žalobce a své zkušenosti s trhem nemovitostí vědom toho, že nabízená kupní cena neodráží výši obvyklé ceny nemovitostí a že pokud jí žalobce přijme, nemůže se jednat o pro něho nijak výhodné řešení celé situace na rozdíl od prvého žalovaného. Pokud v rámci svých obav na takovouto kupní smlouvu žalobce přistoupil, evidentně jednal v tísní pod vlivem své tehdejší ekonomické situace a dle názoru soudu s ohledem na obsah dohody z 1.10.2012 o zápočtu pohledávek je zřejmé, že tehdy při uzavírání kupní smlouvy opravdu jednal s přesvědčením, že bude moci za stejných podmínek odkoupit nemovitosti v budoucnu zpět, protože pokud taková možnost byla mezi prvým žalovaným a žalobcem dojednána 1.10.2012, je výrazně pravděpodobné, že se ústně takováto možnost probírala již při uzavírání kupní smlouvy samotné, jak tvrdí žalobce. Soud tedy na základě shora uvedeného považuje kupní smlouvu ze dne 13.7.2012 za absolutně neplatnou ve smyslu § 39 obč. zák.

16. S ohledem na soudem konstatovanou absolutní neplatnost kupní smlouvy nedošlo platně k převodu vlastnického práva k nemovitostem z žalobce na prvého žalovaného. Pokud se žalobce domáhá určení svého vlastnického práva k nemovitostem, je nutno vyjít z faktického stavu, že v mezidobí došlo k vymezení bytových jednotek v budově a ke vzniku spoluvlastnických vztahů ke společným částem budovy a pozemků vždy v souvislosti s každou jednotlivou bytovou jednotkou. Žalobce má na určení svého vlastnického práva ve smyslu § 80 o.s.ř. naléhavý právní

zájem, protože pokud je v katastru nemovitostí ohledně nemovitostí zapsán jako vlastník někdo, kdo jím fakticky není, může se žalobce domoci zápisu svého vlastnického práva jen na základě takového určení. S ohledem na neplatnost kupní smlouvy ze dne 13.7.2012 a stávající vlastnické vztahy, je důvodný nárok žalobce proti prvému žalovanému na určení jeho vlastnického práva k těm bytovým jednotkám a spoluvlastnickým podílům na společných částech budovy a pozemků, které se týkají bytových jednotek, ohledně nichž je v katastru nemovitostí prvý žalovaný stále jako jejich vlastník zapsán, tedy bytových jednotek [číslo] až [číslo] a [číslo]. Proto I. výrokem rozsudku pod bodem 2/ vyhověl žalobě ohledně určení jeho vlastnického práva k těmto jednotkám a spoluvlastnickým podílům na budově a pozemcích k nim se vztahujícím.

17. Bytová jednotka [číslo] je vedena jako vlastnictví druhého žalovaného a jednotky [číslo] [číslo] jsou vedeny ve vlastnictví třetí žalované. Pokud se jedná o právní předchůdkyni druhého žalovaného [jméno] [příjmení], koupila od prvého žalovaného bytovou jednotku kupní smlouvou z 9.7.2015 a jak vyplývá z její výpovědi, ve shodě s výpovědí jednatelky prvého žalovaného a stavem zápisů v katastru nemovitostí ohledně předmětných nemovitostí, jednalo se o koupi realizovanou na základě smlouvy uzavřené před zahájením tohoto řízení, kdy v katastru nemovitostí nebyla žádná poznámka týkající se nároků žalobce. [jméno] [příjmení] dle názoru soudu tedy měla k dispozici tvrzení prvého žalovaného o jeho vlastnictví, která korespondovalo údajům v katastru nemovitostí a proti prvému žalovanému se v té době žalobce svých nároků nedomáhal. Pokud nedisponovala žádným údajem, z něhož by bylo možno odvodit jakoukoliv její pochybnost o vlastnickém právu prvého žalobce k převáděné bytové jednotce, jednala v dobré víře, že kupuje bytovou jednotku od osoby, která opravdu jejím vlastníkem je a pokud soud nyní konstatuje nesoulad zapsaného vlastnického práva se skutečným stavem, je ve smyslu § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platného od 1.1.2014, nutno konstatovat, že zapsaný stav svědčí ve prospěch [jméno] [příjmení]. Ta převedla bytovou jednotku na [celé jméno žalovaného] kupní smlouvou z 24.6.2021, uzavřenou tedy v době mezi právními mocemi rozsudků odvolacího soudu a dovolacího soudu a dle názoru soudu i když z jejich výpovědí vyplývá, že kupující [celé jméno žalovaného] o tomto sporu zakončeném tehdy pravomocným rozsudkem odvolacího soudu od [jméno] [příjmení] věděl, ta, že věděla i o podaném dovolání, jehož podání však kupujícímu neoznámila, je nutno vyjít z toho, že [celé jméno žalovaného] ve věci vystupuje jako druhý žalovaný z titulu jeho právního nástupnictví po [jméno] [příjmení], ve smyslu § 107a odst. 3 o.s.ř. a § 107 odst. 4 o.s.ř. jako ve věci nastoupivší účastník ohledně předmětné bytové jednotky po [jméno] [příjmení] je povinen přijmout stav řízení jaký tu je v době jeho nástupu do řízení a svá práva jako právní nástupce odvozuje od práv [jméno] [příjmení]. Pokud tedy soud konstatoval shora, že zapsaný stav k datu 9.7.2015 svědčil ve prospěch [jméno] [příjmení], koupil stávající druhý žalovaný bytovou jednotku od jmenované jako vlastnice a konstatovaný stav k datu 9.7.2015 je v tomto směru nutno vztáhnout i vůči jeho osobě jako právního nástupce. Proto soud II. výrokem rozsudku žalobu žalobce vůči druhému žalovanému, týkající se uvedené bytové jednotky, zamítl.

18. Pokud se jedná o třetí žalovanou jako právní nástupkyni prvého žalovaného ohledně bytové jednotky [číslo] jednotky garáže [číslo] koupila tyto jednotky od prvého žalovaného třetí žalované kupní smlouvou ze dne 29.10.2020 ve znění dodatku ze dne 23.11.2020. Jak vyplývá z obsahu spisu, nabyl ve věci vydaný rozsudek odvolacího soudu původně právní moci dne 27.7.2020, dovolání bylo žalobcem podáno dne 23.9.2020 a o jeho podání se zástupce prvého žalovaného dozvěděl od soudu dne 24.11.2020, kdy mu na jeho dotaz bylo doručeno sdělení z 18.11.2020, č.j. 5 C 255/2015-1140, o podaném odvolání se sdělením, kdy mu bude oficiálně doručeno, což se následně stalo 27.1.2021 po žalobcem realizovaném zaplacení soudního poplatku z dovolání. Vzhledem k tomu, že v žádosti z [číslo] zástupce prvého žalovaného uvádí, že získal o podaném dovolání poznatek, je tedy zřejmé, že k uzavření kupní smlouvy mezi prvým žalovaným a [celé jméno žalované] v rámci dodatku ze dne 23.11.2020 týkajícího se změny kupní smlouvy uzavřené 29.10.2020 ohledně zaplacení zbývající části kupní ceny, došlo poté co prvý žalovaný si byl vědom podaného dovolání a i přes podané dovolání den po obdržení oznámení o podaném dovolání podal návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Pokud tedy ve své doplňující účastnické výpovědi jednatelka prvého žalovaného uvedla, že od soudu o dovolání nevěděla do ledna 2021 a že v prosinci 2020 jí jeden ze zástupců zájemce o koupi bytových jednotek sdělil, že ve věci by mělo být podáno dovolání, je prokázáno, že minimálně od 18.11.2020 od někoho a od 24.11.2020 od soudu musel mít zástupce prvého žalovaného o podaném dovolání vědomost. Navíc je možno v tomto směru poukázat na skutečnost, že právnímu zástupci prvého žalovaného jako advokátovi je zcela určitě známa skutečnost, že základní údaje ohledně dat nařízení jednání, dat rozhodnutí, dat podání řádných i mimořádných opravných prostředků je možno zjistit elektronicky na internetových stránkách www.justice.cz, kde v části infosoud po zadání spisové značky lze veškeré údaje vždy zjistit. Pokud [celé jméno žalované] ve své výpovědi uvedla, že při uzavírání kupní smlouvy jí jednatelka prvého žalovaného o probíhajícím sporu nic nesdělila, vyplývá současně z její výpovědi, že se ani ohledně nějaké takové možnosti jednatelky či jejího zástupce neptala. Podle názoru soudu nevyvinula dostatečnou opatrnost ohledně informování se o právním stavu nemovitostí, protože pokud by takový dotaz učinila, mohla jí být minimálně při uzavírání dodatku kupní smlouvy taková skutečnost jednatelkou či právním zástupcem prvého žalovaného sdělena, mohla si poté bližší údaje zjistit. Tyto skutečnosti navíc nemají dle názoru soudu v případě tohoto převodu a nástupnictví této třetí žalované vlivu na rozhodnutí soudu, neboť ve smyslu § 107a odst. 3 o.s.ř. a § 107 odst. 4 o.s.ř. tato třetí žalovaná jako ve věci nastoupivší účastník ohledně předmětných dvou bytových jednotek po prvém žalovaném je povinna přijmout stav řízení jaký tu je v době jejího nástupu do řízení, stala se právním nástupcem a ohledně těchto bytových jednotek své postavení odvozuje od postavení prvého žalovaného jako jejího právního předchůdce. Soud za této situace I. výrokem rozsudku pod bodem 1/ vyhověl žalobě obhledně určení jeho vlastnického práva k těmto jednotkám a spoluvlastnickým podílům na budově a pozemcích k nim se vztahujícím, které jsou nyní zapsány jako vlastnictví třetí žalované.

19. O náhradě nákladů mezi žalobcem a prvým žalovaným soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř., podle něhož má právo na náhradu nákladů řízení ten z účastníků, který byl ve věci úspěšný. Ve vztahu mezi těmito dvěma účastníky je nutno konstatovat plný úspěch žalobce ohledně toho předmětu řízení v rámci něhož žaloba směřovala proti prvému žalovanému. Žalobci vznikly náklady řízení ve výši 184 783,30 Kč. Sestávají se z odměny za 36 úkonů právní služby, jedná se o 1 úkon při sazbě 1 500 Kč dle § 7 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále pouze advokátní tarif), v souvislosti s podáním žádosti o osvobození od soudních poplatků a dále o 35 úkonů právní služby při sazbě 3 100 Kč dle § 7 a § 9 odst. 4 písm. b) advokátního tarifu, když v rámci těchto 35 úkonů se jedná o převzetí právního zastoupení, návrh na zápis poznámky spornosti, sepis žaloby, písemné odvolání proti usnesení č.j. 5 C 255/2015-282, vyjádření k vyjádření prvého žalovaného k odvolání proti uvedenému usnesení, písemné vyjádření z 24.11.2017, odvolání proti rozsudku č.j. 5 C 255/2015-968, dovolání proti rozsudku č.j. 15 Co 118/2020-1041, písemné vyjádření z 13.9.2021, písemné vyjádření z 17.12.2021, sdělení důkazních návrhů z 26.9.2022, písemné vyjádření z 28.11.2022, písemný závěrečný návrh z 22.5.2023, porady s žalobcem z 8.4.2016, 16.10.2017, 16.11.2017, 9.4.2018, 15.5.2018, 14.11.2018, 4.4.2019, účast při jednání soudu 23.10.2017, 12.4.2018 v rozsahu dvou úkonů, 17.5.2018 v rozsahu dvou úkonů, 15.11.2018 v rozsahu dvou úkonů, 14.1.2019, 8.4.2019, 1.7.2019, 23.6.2020 u odvolacího soudu, 15.9.2022, 4.5.2023. Soud v rámci těchto písemných podání konstatuje, že obsahují v rámci vyjádření rozbory ve věci samé, reagují na výzvy soudu, porady s klientem soud považuje v tomto případě za účelně vynaložené náklady, byly provedeny vždy v souvislosti s jednáním soudu, případně v souvislosti s dalším úkonem zástupce žalobce a byly provedeny v místě výkonu trestu odnětí

svobody. Odměna tedy činí 110 000 Kč. K těmto 36 úkonům náleží 36 paušálů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tedy částka 10 800 Kč. Dále do nákladů řízení náleží náhrada za promeškaný čas dle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 advokátního tarifu v rozsahu 6 půlhodin ve vztahu ke každému z jednání soudu, když tato náhrada je požadována za jednání z 23.10.2017, 12.4.2018, 17.5.2018, 15.11.2018, 14.1.2019, 8.4.2019, 23.6.2020, 15.9.2022, 4.5.2023, tedy při celkem 54 půlhodinách při sazbě 100 Kč/půlhod se jedná o částku 5 400 Kč. K těmto uvedeným jednáním soudu se dále jedná o náhradu jízdného, vždy v případě jednání u zdejšího soudu při ujetí celkem 240 km automobilem o průměrné spotřebě dle technického průkazu 8,4 l benzinu Natural 95/100 km, v případě jednání u odvolacího soudu se jedná o ujetí celkem 186 km stejným automobilem. V případě jednání u zdejšího soudu z 23.10.2017 se jedná o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 440/2016 Sb. ve výši 1 530,70 Kč (paušální náhrada 3,90 Kč/km, cena benzinu 29,50 Kč), v případě jednání u zdejšího soudu z 12.4.2018, 17.5.2018 a 15.11.2018 se jedná vždy o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 463/2017 Sb. ve výši 1 574,90 Kč (paušální náhrada 4,00 Kč/km, cena benzinu 30,50 Kč), v případě jednání u zdejšího soudu z 14.1.2019 a 8.4.2019 se jedná vždy o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 333/2018 Sb. ve výši 1 651,30 Kč (paušální náhrada 4,10 Kč/km, cena benzinu 33,10 Kč), v případě jednání u odvolacího soudu v Táboře 23.6.2020 se jedná o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 358/2019 Sb. ve výši 1 281,20 Kč (paušální náhrada 4,20 Kč/km, cena benzinu 32 Kč), v případě jednání u zdejšího soudu z 15.9.2022 se jedná o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. ve znění vyhlášky č. 116/2022 Sb. ve výši 2 025,10 Kč (paušální náhrada 4,70 Kč/km, cena benzinu 44,50 Kč), v případě jednání u zdejšího soudu z 4.5.2023 se jedná o náhradu jízdného dle vyhlášky č. 467/2022 Sb. ve výši 2 078,60 Kč (paušální náhrada 5,20 Kč/km, cena benzinu 41,20 Kč). Celkem činí náhrada jízdného 14 943,20 Kč. Dále se jedná o 21% DPH ze součtu shora uvedených položek, která činí 29 640,10 Kč. Do nákladů řízení náleží zaplacený soudní poplatek z dovolání ve výši 14 000 Kč. Soud tedy uložil prvému žalovanému povinnost zaplatit žalobci tyto náklady řízení, a to ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. k rukám jeho právního zástupce.

20. Dle § 142 odst. 1 o.s.ř. by měl mít druhý žalovaný proti žalobci právo na náhradu nákladů řízení, protože byl ve vztahu k žalobnímu nároku žalobce, který vůči němu i jeho právní předchůdkyni směřoval, zcela úspěšný. Druhý žalovaný se však práva na náhradu nákladů řízení vzdal a proti soud rozhodl, že druhý žalovaný vůči žalobci toto právo nemá.

21. Dle § 142 odst. 1 o.s.ř. by měl mít žalobce právo i na náhradu nákladů řízení vůči třetí žalované, protože byl v řízení úspěšný ohledně toho předmětu řízení, který vůči ní směřoval. Soud ve smyslu § 150 o.s.ř. žalobci vůči třetí žalované toto právo nepřiznal z důvodů hodných zvláštního zřetele, které spatřuje v tom, že třetí žalovaná do řízení vstoupila až v samotném závěru řízení poté, co ve věci bylo rozhodnuto rozsudkem dovolacího soudu, a to v souvislosti s převodem vlastnického práva ke dvěma jednotkám z prvého žalovaného na třetí žalovanou.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, pobočka v Táboře, prostřednictvím soudu zdejšího.

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

Pelhřimov 31. května 2023

JUDr. Martin Nováček  
soudce