



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dany Mazákové a soudců Mgr. Ondřeje Rotta a Mgr. Olgy Mičanové, ve věci

žalobce: **Bytové družstvo Jak bydlet doma II, IČO 08826331**  
sídlem Průmyslová 1306/7, 102 00 Praha 10 – Hostivař  
zastoupený advokátem Mgr. Stanislavem Sochořem  
sídlem Pavelčákova 441, 779 00 Olomouc

proti  
žalovanému: [REDACTED], narozený [REDACTED]  
bytem [REDACTED], [REDACTED]  
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Josefem Zemanem  
sídlem Žižkova 498, 541 01 Trutnov

**o zaplacení 273 800 Kč s příslušenstvím**

k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 18. října 2022 č. j. 6 C 108/2021-95

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu **se** v napadených výrocích II a III **potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení 24 847 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného.

**Odůvodnění:**

1. Shora označeným rozsudkem okresní soud uložil žalovanému zaplatit žalobci 12 100 Kč s úrokem z prodlení 10 % od 11. 6. 2020 do zaplacení (výrok I), zamítl žalobu v části,

jíž se žalobce domáhal, aby mu žalovaný zaplatil 261 700 Kč s úrokem z prodlení 10 % od 11. 6. 2020 do zaplacení (výrok II) a uložil žalobci nahradit žalovanému do 3 dnů od právní moci rozsudku náklady řízení 80 612 Kč (výrok II).

2. Žalobce se domáhal po žalovaném zaplacení výše uvedeného peněžitého plnění s tvrzením, že dne 5. 2. 2020 uzavřel se žalovaným smlouvu kupní o prodeji nemovitých věcí, jíž se žalovaný zavázal prodat žalobci nemovitosti zapsané na LV č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■ u ■■■■■ za kupní cenu 4 293 000 Kč, a účastníci se dohodli, že kupní cena bude uhrazena způsobem, který si dodatečně sjednají. Současně s kupní smlouvou uzavřeli dohodu o úhradě kupní ceny, ve které se žalobce zavázal uhradit kupní cenu po částech na jednotlivé bankovní účty určené žalovaným ve prospěch věřitelů žalovaného. Takto žalobce uhradil 213 000 Kč a 48 700 Kč ve prospěch závazku žalovaného u společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. a 12 100 Kč ve prospěch závazku žalovaného u ■■■■■. ■■■■■. Žalovaný se zavázal mimo jiné nejpozději do 5 dnů od uzavření smlouvy předat žalobci písemné vyčíslení pohledávek zástavního věřitele ■■■■■, v jehož prospěch bylo sjednáno zástavní právo k nemovitostem. Pro případ, že by žalovaný nesplnil tuto povinnost, bylo sjednáno právo žalobce odstoupit od kupní smlouvy. Žalovaný písemné vyčíslení pohledávky zástavního věřitele nepředal, žalobce proto uplatnil svoje právo odstoupit od kupní smlouvy a zároveň vyzval žalovaného k vrácení výše uvedených plnění 213 000 Kč, 48 700 Kč a 12 100 Kč, která ve prospěch žalovaného poukázal. Žalovaný však toto bezdůvodné obohacení žalobci nevydal.
3. Žalovaný se bránil tvrzením, že všechny smlouvy a dohody uzavřené mezi ním a žalobcem (dohoda o úhradě kupní ceny, smlouva o zápůjčce, smlouva kupní o prodeji nemovitých věcí, prohlášení o výši kupní ceny, závazná přihláška do bytového družstva, smlouva o nájmu) jsou absolutně neplatné pro rozpor s dobrými mravy, a že tyto smlouvy uzavřel ve finanční tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Namítal, že podle dohody o úhradě kupní ceny měl zaplatit 213 000 Kč a 48 700 Kč jako odměnu za zprostředkování, avšak žádné zprostředkování mu nijak poskytnuto nebylo. Dalších 12 100 Kč měl uhradit jako odměnu advokáta, smlouva o poskytnutí právní služby mezi ním a ■■■■■. ■■■■■ však vůbec nebyla uzavřena a ani tomuto advokátovi neudělil plnou moc. Sporoval rovněž tvrzení, že by nesplnil svou povinnost předat žalobci písemné vyčíslení pohledávek zástavního věřitele, a tvrdil, že žalobce měl toto vyčíslení již před podpisem smluv.
4. Okresní soud na základě provedených důkazů uzavřel, že mezi účastníky byla dne 5. 2. 2020 uzavřena kupní smlouva, jíž žalovaný prodal žalobci nemovitosti zapsané na LV č. ■■■■■ v katastrálním území ■■■■■ u ■■■■■ za dohodnutou kupní cenu 4 293 000 Kč, přičemž způsob zaplacení kupní ceny smluvní strany ujednaly dodatečně, a to v dohodě o úhradě kupní ceny z téhož dne s tím, že kupní smlouva sama o sobě nenesé znaky neplatného právního jednání. V dohodě o úhradě kupní ceny byla sjednána možnost žalobce od obou smluv odstoupit v případě, že žalovaný nesplní závazek předat žalobci do 5 dnů od uzavření smlouvy písemné vyčíslení pohledávek zástavních věřitelů. Účastníci si ujednali možnost odstoupení od smlouvy, proto byl žalobce ve smyslu § 2001 o. z. oprávněn od smlouvy odstoupit, což také přípisem ze dne 27. 5. 2020 učinil. Žalovaný sice odstoupení sporoval, ale sám tvrdil, že smlouvy jsou neplatné, a protože dle § 2004 odst. 1 o. z. se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku, jsou důsledky odstoupení pro posouzení důvodnosti žaloby totožné, jako v případě smlouvy neplatné. Pokud totiž dle smluv došlo k plnění, je nutno dané plnění posuzovat dle pravidel o bezdůvodném obohacení.
5. Ve vztahu k požadavku žalobce, aby mu žalovaný zaplatil 12 100 Kč, které měl žalobce uhradit za žalovaného ve prospěch ■■■■■. ■■■■■, okresní soud dovodil, že žalovaný uzavřel dne 5. 2. 2020 s tímto advokátem smlouvu o poskytování právních služeb, přičemž okresní soud neshledal okolnosti způsobující neplatnost smlouvy. Současně okresní soud zjistil, že žalobce ke splnění závazku žalovaného ■■■■■. ■■■■■ zaplatil dne 11. 2. 2020 na jeho účet

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■■.

- 12 100 Kč, a proto vzniklo žalovanému na úkor žalobce bezdůvodné obohacení, které je žalovaný povinen žalobci vydat. Z těchto důvodů okresní soud v části o zaplacení 12 100 Kč žalobě vyhověl, a to včetně požadavku žalobce na zaplacení úroku z prodlení.
6. Ve vztahu k návrhu žalobce na zaplacení 213 000 Kč a 48 700 Kč však okresní soud dospěl k závěru, že v tomto případě došlo k zjevnému zneužití práva žalobcem a společností MMGFG services and consulting s. r. o.
  7. Z výpovědi svědka ██████████ okresní soud zjistil, že žalovaný v rámci pokusu o řešení své obtížné finanční situace jednal v lednu 2020 s tímto svědkem. Ten na žalovaného dostal kontakt prostřednictvím společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. a výslovně potvrdil, že s žalovaným nejednal jako zástupce společnosti MMGFG services and consulting s. r. o., a že s žalovaným neuzavřel žádnou smlouvu, jen jej informoval o možnostech odkupu nemovitosti, včetně možnosti, že investorem by byl žalobce a žalovaný by splácel anuitu v družstvu. Žalovaný následně svědkovi telefonicky potvrdil, že tato možnost by pro něj byla akceptovatelná, a dne 5. 2. 2020 došlo k podpisu smlouvy kupní o prodeji nemovitých věcí a dohody o úhradě kupní ceny mezi účastníky, smlouvy o poskytování právních služeb mezi ██████████ a žalovaným a smlouvy o zprostředkování příležitosti k prodeji nemovitostí mezi společností MMGFG services and consulting s. r. o. a žalovaným. Okresní soud uzavřel, že v daném případě se jednalo o propracovaný systém několika společností, které jsou personálně propojeny, neboť mají ve svých statutárních orgánech totožné osoby, a v jejichž prospěch mělo být získáno plnění v řádech statisíců korun bez adekvátní náhrady. V rámci tohoto systému zaměřeného na osoby, které mají finanční problémy a nemohou je řešit prostřednictvím bank, došlo ke schůzce žalovaného se svědkem ██████████, během které byla žalovanému nabízena možnost odkupu jeho nemovitostí ve prospěch žalobce. Na tuto možnost žalovaný přistoupil. Ve stejný den jako kupní smlouva byla mezi společností MMGFG services and consulting s. r. o. jakožto zprostředkovatelem a žalovaným uzavřena zprostředkovatelská smlouva. Jejím předmětem mělo být zprostředkování prodeje výše uvedených nemovitostí. Za činnost, o které bylo jasné, že již nebude vyvíjena (protože téhož dne byla uzavřena i kupní smlouva), byla sjednána odměna ve výši 213 000 Kč a náhrada nákladů v paušální výši 48 700 Kč, aniž by bylo alespoň v hrubých obrysech patrné, z čeho měly takto vysoké náklady sestávat, a aniž by byla ze strany zprostředkovatele vykonána konkrétní smysluplná zprostředkovatelská činnost.
  8. Okresní soud vyšel ze zjištění, že jedinými členy představenstva žalobce jsou totožné osoby, které jsou jedinými jednateli MMGFG services and consulting s. r. o. Dále okresní soud zjistil, že po uzavření výše uvedených smluv, avšak současně před tím, než žalobce odstoupil od kupní smlouvy, provedl žalobce převod 213 000 Kč a 48 700 Kč ve prospěch se žalobcem personálně svázané společnosti MMGFG services and consulting s. r. o., a to v době, kdy již byly dány důvody pro odstoupení od smlouvy a kdy na druhé straně ještě neuplynula lhůta splatnosti pro provedení těchto plateb. Okresní soud poukázal na to, že v předžalobní výzvě žalobce požadoval i zaplacení dalších 743 000 Kč, jež měly být uhrazeny společnosti Audentes s. r. o., rovněž personálně propojené s žalobcem, což dokresluje způsob jednání žalobce a společností Audentes s. r. o. a MMGFG services and consulting s. r. o., jejichž statutárními orgány jsou ve všech případech totožné osoby – ██████████, ██████████ a ██████████. Okresní soud uzavřel, že v důsledku celé transakce došlo k tomu, že po jediné schůzce, kterou uskutečnil svědek ██████████ se žalovaným, a sepsání několika listin, by vznikla žalovanému povinnost zaplatit 261 700 Kč, aniž by byly jakýmkoliv způsobem řešeny jeho finanční problémy, a naopak by došlo k dalšímu podstatnému zhoršení jeho majetkové situace. Z toho okresní soud dovodil, že došlo ke zneužití tíživé situace žalovaného, který se ocitl ve finančních problémech, čelil exekuci a bál se exekučního prodeje svých nemovitostí, a proto podepsal smlouvy, jež pro něj byly výrazně nevýhodné. Uvedené znaky okresní soud shledal především ve zprostředkovatelské smlouvě, na základě které došlo k převodu 213 000 Kč a

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████.

48 700 Kč, aniž by za toto plnění byla poskytnuta adekvátní protihodnota. Protože osoby jednající za žalobce i za společnost MMGFG services and consulting s. r. o. jsou totožné, byla nevýhodnost a disproporčnost známa i žalobci, který před odstoupení od smlouvy převedl právě ty sumy, které byly výhodné z pohledu jeho statutárních zástupců. Okresní soud na daný případ aplikoval § 8 o. z., odkázal při tom na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2021 sp. zn. 24 Cdo 2256/2021 a náleznost Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2017 sp. zn. I ÚS 3308/16, a dovedl, že takovému jednání nepřislouží právní ochrana. Proto ohledně zaplacení 261 700 Kč s příslušenstvím okresní soud žalobu zamítl.

9. Povinnost nahradit částečně náklady řízení žalovaného uložil okresní soud dle § 142 odst. 2 o. s. ř. žalobci, a to v rozsahu míry vzájemného úspěchu a neúspěchu, který vypočetl na 91,2 % ve prospěch žalovaného.
10. Proti rozsudku podal žalobce včas odvolání. Směřoval jej pouze vůči výroku II, jímž byla žaloba zčásti zamítnuta, a vůči závislému výroku III o nákladech řízení. Namítal, že závěry okresního soudu nemají oporu v provedeném dokazování, a že z personálního propojení žalobce a společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. nelze pro něj dovozovat žádné negativní důsledky. Tvrdil, že z výpovědi svědka ██████ vyplývá, že žalovanému byla poskytnuta zprostředkovatelská činnost, a že žalovaný předmětné smlouvy podepsal dobrovolně. Poukazoval na to, že výše odměny za zprostředkování se neodvíjí od rozsahu plnění zprostředkovatele, ale od významu dosaženého výsledku pro smluvní strany, a že v tomto případě činila výše odměny pouze 6 % z kupní ceny. Proto je nesprávný závěr okresního soudu o tom, že žalovaný ze smlouvy o zprostředkování neobdržel odpovídající protiplnění. Žalobce též namítal, že okresní soud nijak nezohlednil, že zprostředkovatel svou povinnost ze smlouvy splnil, že pokud by žalovaný uzavřel dohodu s jiným zprostředkovatelem, musel by i tak uhradit obdobnou odměnu, a že kupní smlouva byla zmařena výlučně z důvodů na straně žalovaného. Žalobce proto navrhl, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu v odvoláním napadeném rozsahu zrušil a věc vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení.
11. Žalovaný se s rozsudkem okresního soudu v odvoláním napadeném rozsahu zcela ztotožnil a navrhl jeho potvrzení.
12. Krajský soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas a osobou oprávněnou (§ 201 a 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal napadené rozhodnutí a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
13. Odvolání žalobce bylo podáno zejména z důvodu uvedeného v § 205 odst. 2 písm. e) o. s. ř., tedy pro nesprávné skutkové zjištění vyvozené z provedených důkazů. K tomu odvolací soud podotýká, že důkazní řízení je ovládáno zásadou přímosti (§ 122 odst. 1 o. s. ř.). To znamená, že důkazy hodnotí ten soud, před nímž byly provedeny. Takovým soudem byl soud 1. stupně. Odvolací soud tyto důkazy nemohl sám hodnotit, neboť je neprovedl. Kdyby takové důkazy hodnotil, zpronevěřil by se shora zmíněné zásadě přímosti, kterou je občanské soudní řízení ovládáno. Přezkumná činnost odvolacího soudu, pokud jde o správnost skutkového stavu, spočívá v tom, že odvolací soud posoudí, zda okresní soud při hodnocení důkazů postupoval v souladu s příslušnými procesními předpisy, tedy především s ustanovením § 132 o. s. ř. Závěr o tom, že okresní soud dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, by byl tedy namísto zejména tehdy, jestliže by okresní soud vzal v úvahu skutečnosti, které nevyplývaly z provedených důkazů nebo přednesů účastníků a ani jinak nevyšly za řízení najevo, nebo jestliže by naopak pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly najevo jinak v průběhu řízení, a dále pak pokud by soud při hodnocení jednotlivých důkazů porušil pravidla logického uvažování. Žádného takového pochybení se však okresní soud v tomto případě nedopustil. Jeho skutkové závěry naopak z provedených důkazů logicky vyplývají.

14. Odvolací soud zcela sdílí skutkové i právní závěry okresního soudu, který ve věci provedl odpovídající dokazování, dostatečně zjistil skutkový stav, na daný případ aplikoval příslušná ustanovení zákona a své rozhodnutí pečlivě, přehledně a výstižně zdůvodnil. Proto odvolací soud pro stručnost v první řadě plně odkazuje na odůvodnění rozsudku prvostupňového soudu.
15. Pouze pro úplnost a s ohledem na obsah odvolacích námitek rekapituluje odvolací soud následující. Žalobce namítal, že společnost MMGFG services and consulting s. r. o. vyvíjela činnost za účelem obstarání prodeje předmětných nemovitostí, avšak k tomuto tvrzení neoznačil žádný důkaz o tom, že by uvedená společnost reálně nějaké úkony za účelem zprostředkování učinila. Rovněž žalobcem (pouze v obecné rovině) tvrzené skutečné náklady zprostředkování nijak prokázány nebyly. Odvolací soud má ve shodě se soudem okresním na základě provedených důkazů za to, že po skutkové stránce je možno uzavřít, že společnost MMGFG services and consulting s. r. o. fakticky žádnou činnost za účelem zprostředkování prodeje nemovitostí ve vlastnictví žalovaného neuskutečnila, nemá proto právo na odměnu za zprostředkování a nevznikly jí tudíž v té souvislosti ani žádné náklady. Proto žalobcem tvrzená pohledávka ze smlouvy o zprostředkování ze dne 5. 2. 2020 vůbec nevznikla. Uvedený závěr zcela jednoznačně vyplývá z výsledku svědka ██████, který vypověděl, že jednání s žalovaným nevedl v zastoupení společnosti MMGFG services and consulting s. r. o., a že s žalovaným ani neuzavíral žádnou smlouvu. Samotná smlouva o zprostředkování byla uzavřena až ve stejný okamžik, kdy byla uzavřena smlouva kupní (jejíž zprostředkování přitom mělo být předmětem uvedené zprostředkovatelské smlouvy), takže společnost MMGFG services and consulting s. r. o. žádné skutečné plnění ze smlouvy o zprostředkování nemohla provést a tudíž jí ani nemohl vzniknout žádný nárok na odměnu a na náhradu nákladů. Smlouva kupní, s ní spojená dohoda o uhrazení kupní ceny a rovněž smlouva zprostředkovatelská byly uzavřeny ve stejný okamžik, žalovaný je všechny uzavřel s navzájem personálně propojenými subjekty, žalobce na základě těchto smluv měl poukázat peněžité plnění ve prospěch personálně spřízněné společnosti, a to zjevně pouze za účelem toho, aby žalovanému vznikl vůči žalobci dluh, i když společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. ve skutečnosti žádná pohledávka nevznikla. Na základě těchto zjištění je možno uzavřít, že v daném případě došlo ze strany žalobce ke zjevnému zneužití práva, a proto s ohledem na ustanovení § 8 o. z. žalobci žádné právo na zaplacení 261 700 Kč s příslušenstvím nesvědčí. K tomu je třeba uvést, že okresní soud po provedení všech navržených důkazů žalobce opakovaně o svém výše uvedeném skutkovém závěru poučil a ani po daném poučení žalobce žádná konkrétní tvrzení nedoplnil a další důkazy neoznačil.
16. S ohledem na to, že v daném případě reálně žádná zprostředkovatelská činnost společností MMGFG services and consulting s. r. o. vyvíjena nebyla, není podstatné, jaká by byla odpovídající výše odměny za zprostředkování prodeje předmětných nemovitostí, ani to, zda skutečně došlo k uzavření kupní smlouvy, případně co bylo důvodem, že k převodu nemovitostí na žalobce nedošlo.
17. Závěr okresního soudu o tom, že žalobce nemá vůči žalovanému právo na zaplacení 261 700 Kč s příslušenstvím, je proto správný a z těchto důvodů odvolací soud rozsudek okresního soudu v odvoláním napadeném rozsahu potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
18. V odvolacím řízení uspěl zcela žalovaný, a proto mu náleží vůči žalobci právo na náhradu nákladů za řízení před odvolacím soudem (§ 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.).
19. Náklady tvoří odměna a náhrada nákladů advokáta žalovaného, která byla vyčíslena takto. Odměna advokáta činí celkem 18 760 Kč za 2 úkony právní služby (sepis vyjádření k odvolání, účast při jednání odvolacího soudu) po 9 380 Kč dle § 7 bod 5. vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu, neboť předmětem odvolacího řízení bylo peněžité plnění ve výši 261 700 Kč. Dále jsou to náklady advokáta, tvořené 600 Kč jako paušální náhradou

hotových výdajů advokáta dle § 13 odst. 1, 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 2 shora uvedené úkony právní služby po 300 Kč. Náklady advokáta tvoří též náhrada jízdného dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za cestu k jednání soudu a zpět 775 Kč a náhrada za ztrátu času v souvislosti s touto cestou 4 x 100 Kč dle § 14 odst. 1, 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. K tomu je třeba ještě přičíst DPH sazbou 21 %, kterou je advokát z daného příjmu povinen odvést (§ 2 odst. 1 písm. b/, § 47 odst. 1 písm. a/ zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, § 137 o. s. ř. a § 23a zákona č. 85/1996 Sb. o advokacii ve znění pozdějších předpisů), ve výši 4 312 Kč. Celková výše nákladů advokáta žalovaného tudíž činí 24 847 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, dospěje-li dovolací soud k závěru, že rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Takové dovolání se podává do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni s tím, že bude adresováno Nejvyššímu soudu České republiky v Brně. Dovolání lze podat pouze z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 237 a § 241a o. s. ř.).

Nebudou-li povinnosti, stanovené vykonatelným rozhodnutím, plněny dobrovolně, lze se u soudu domáhat výkonu tohoto rozhodnutí.

Hradec Králové 25. dubna 2023

JUDr. Dana Mazáková v. r.  
předsedkyně senátu