



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Trutnově rozhodl samosoudkyně JUDr. Irenou Šolínovou 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: ██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Bc. Josefem Zemanem
sídlem Žižkova 498, 541 01 Trutnov

o zaplacení 273 800 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 12.100 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně od 11. 6. 2020 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Co do částky 261.700 Kč s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně od 11. 6. 2020 do zaplacení se žaloba zamítá.
- III. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 80.612 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Bc. Josefa Zemana.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenu soudu 14. 1. 2021 (návrhem na vydání elektronického platebního rozkazu) se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 273.800 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 11. 6. 2020 do zaplacení. K odůvodnění žaloby uvedl, že žalovaný uzavřel se žalobcem Smlouvu kupní o prodeji nemovitých věcí ze dne 5. 2. 2020, na základě které se zavázal prodat žalobci nemovitosti zapsané na LV č. ██████████ v k. ú. ██████████. Žalobce se zavázal, že za nemovitosti zaplatí kupní cenu 4.293.000 Kč a účastníci se dohodli, že kupní cena bude uhrazena způsobem,

který si dodatečně sjednají. Účastníci tedy 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. Žalobce se mj. zavázal, že uhradí částku 213.000 Kč a částku 48.700 Kč ve prospěch závazku žalovaného u společnosti MMGFG services and consulting s. r. o., IČ 04748590 a částku 12.100 Kč ve prospěch závazku žalovaného u [REDACTED]. Žalobce uhradil tyto částky bezhotovostním převodem dne [REDACTED] 2020. Žalovaný se zavázal mj. nejpozději do 5 dní od uzavření smlouvy předat žalobci písemné vyčíslení pohledávek zástavního věřitele [REDACTED], 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 spolu s dohodou. Žalovaný nepředal písemné vyčíslení pohledávky zástavního věřitele, žalobce uplatnil svoje právo a odstoupil od předmětné kupní smlouvy spolu s dohodou o úhradě kupní ceny. Odstoupení bylo žalovanému zasláno dne 27. 5. 2020, žalobce má za to, že odstoupení se dostalo do dispoziční sféry žalovaného nejpozději do 7 dnů ode dne odeslání. Vzhledem k tomu, že v důsledku odstoupení se celý závazek zrušil od počátku, žalobce zároveň vyzval žalovaného k vrácení částek, které za něj na základě uzavřených smluv zaplatil. Mělo se jednat o částku ve výši 743.000 Kč, 213.000 Kč, 48.700 Kč a 12.100 Kč. Žalovaný byl vyzván k zaplacení do 10. 6. 2020. Žalovaný nezaplatil žádnou částku. Žalobce v tomto řízení uplatňuje částku 273.800 Kč (213.000 + 48.700 + 12.100 Kč) se zákonným úrokem z prodlení od 11. 6. 2020 do zaplacení. Tuto částku žalovaný neuhradil ani po zaslání předžalobní upomínky ze dne 27. 7. 2020.

2. Proti vydanému elektronickému platebnímu rozkazu podal žalovaný včasný odpor. V jeho odůvodnění navrhl zamítnutí žaloby s tím, žalovaný nemá vůči žalobci žádný závazek, když žalobce za žalovaného ničeho neuhradil. Žalovaný má za to, že 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. Jde o zjevné zneužití práva, když tyto dokumenty jsou pouze způsobem, jakým žalobce opakovaně získává finanční prostředky, za které neposkytuje žádné protiplnění. Žalobce zjevně zneužil právo na úkor žalovaného, který byl zjevně v tísní, a jedná se o lichevní smlouvu ve smyslu § 1796 o. z. Smlouvy obsahují mnoho zcela jednoznačně ve prospěch žalobce výhodných a v neprospěch žalovaného nevýhodných smluvních ujednání. Dle smlouvy o zápůjčce ze dne 5. 2. 2020 měla společnost Audentes s. r. o., IČ 05484669 poskytnout žalovanému částku ve výši 743.000 Kč. Tato částka nebyla žalovanému poskytnuta, přesto podle dohody o úhradě kupní ceny z téhož dne měla tato částka být žalobcem uhrazena společností Audentes s. r. o. Žalobce a společnosti Audentes s. r. o., MMGFG, a. s., MMGFG services and consulting s. r. o. jsou personálně a kapitálově propojeny, ve všech působí [REDACTED] a [REDACTED]. Žalovaný nikdy nevstoupil do družstva a nemovité věci, které byly předmětem kupní smlouvy, se nikdy nestaly majetkem žalobce. Podle dohody o úhradě kupní ceny měl žalovaný uhradit částky 213.000 Kč a 48.700 Kč jako odměnu za zprostředkování. Smlouva o zprostředkování uzavřena nebyla, zprostředkování mu nebylo nijak poskytnuto. Podle dohody o úhradě kupní ceny měl žalovaný uhradit částku 12.100 Kč jako odměnu advokáta. Smlouva o poskytnutí právních služeb nebyla mezi žalovaným a [REDACTED] uzavřena ani [REDACTED] nebyla udělena plná moc. Žalovaný nemá povědomí o tom, kdo je [REDACTED] a jaké právní služby by měl žalovanému poskytnout. Není pravdou, že by žalovaný nesplnil povinnost předat žalobci písemné vyčíslení pohledávek zástavního věřitele, neboť žalobce měl toto vyčíslení již před podpisem smluvní dokumentace, jinak by nebyl schopen spočítat výši kupní ceny. Protože žalobce žalovanému ničeho neposkytl, není mu žalovaný povinen ničeho hradit. Za žalovaného uhradil jeho dluhy, které se původně zavázal hradit žalobce, pan [REDACTED]. Žalovaný byl ve finanční

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

tísni a z toho důvodu uzavřel se žalobcem nápadně nevýhodný soubor smluv, neboť mu hrozilo, že přijde o své bydlení.

3. V průběhu řízení žalobce na žalobě setrval s tím, že existoval závazek žalovaného vůči společnosti MMGFG servicies and consulting s. r. o. ve výši 213.000 Kč a 48.700 Kč, neboť mezi touto společností jako zprostředkovatelem a žalovaným jako zájemcem byla uzavřena smlouva o zprostředkování příležitosti prodeje nemovitosti, kterou se žalobce zavázal zaplatit zprostředkovateli ujednanou odměnu ve výši 213.000 Kč a náhradu vynaložených nákladů ve výši 48.700 Kč. Nárok zprostředkovatele na zaplacení těchto částek vznikl obstaráním příležitosti žalovanému k uzavření kupní smlouvy, kterou prodá své nemovité věci za kupní cenu nejméně 3.400.000 Kč. Na základě žádosti žalovaného se uskutečnila schůzka na nemovitostech, které byly předmětem prodeje, dne 17. 1. 2020 mezi žalovaným a [REDAKCE], zástupcem společnosti MMGFG servicies and consulting s. r. o. Výsledkem této schůzky byla jejich dohoda o tom, že zprostředkovatel bude nabízet nemovitosti žalovaného k prodeji a za jakých podmínek. Ty byly následně upřesňovány telefonicky a mailem. V rámci prohlídky nemovitosti byly pořízeny fotografie nemovitosti, na jejichž základě si zprostředkovatel nechal zpracovat odborné vyjádření k určení jejich obvyklé ceny, dále žalovaný předal zprostředkovateli dokumenty o svých závazcích. Na základě dohody zprostředkovatel zahájil zprostředkování prodeje nemovitosti, již 20. 1. 2020 prováděl lustraci osoby a majetku žalovaného. Protože se jiný zájemce nenašel, došlo k dohodě, že žalovaný vstoupí do družstva žalobce jako člen a byla připravena smluvní dokumentace, jejíž součástí byla i smlouva o zprostředkování. Žalovaný si byl vědom, že bude povinen zaplatit zprostředkovateli sjednanou provizi. Ze strany žalobce ani zprostředkovatele se nejedná o jednání, které by žalovaného poškozovalo. Dohodu o činnosti zprostředkovatele uzavíral žalovaný přímo s ním a žalobce byl do věci vtažen až dodatečně poté, co byla neúspěšná poptávka u jiných investorů.
4. Žalovaný následně uvedl, že zprostředkovatelská smlouva byla uzavírána ve stejný den jako kupní smlouva a dohoda o úhradě kupní ceny. Je tak otázkou, za co měla příslušet zprostředkovatelská odměna. Žalovaný nezpochybnil svůj podpis na smlouvě o poskytování právních služeb ze dne 5. 2. 2020. Žalovaný byl počátkem roku 2020 ve finanční tísní a za účelem řešení situace se sešel se svědkem [REDAKCE]. Na schůzce nebyla sjednána žádná odměna či jiný poplatek. Následně byl uzavřen soubor smluv, ale žalovaný se nestal členem žalobce, žalobce nezískal nemovitosti žalovaného a neuhradil za žalovaného závazky třetím osobám, které žalovaného přivedly do finanční tísně. Jediné prostředky, které žalobce uhradil, byly personálně a kapitálově spřízněným osobám a [REDAKCE]. Ten žalovanému po opakovaných výzvách vrátil zaplacenou částkou s výjimkou částky 2.420 Kč za úkon spočívající v převzetí zastoupení.
5. Ve věci byly provedeny důkazy smlouvou kupní o prodeji nemovitých věcí ze dne 5. 2. 2020, dohodou o úhradě kupní ceny ze dne 5. 2. 2020, smlouvou o poskytování právních služeb ze dne 5. 2. 2020, smlouvou o zprostředkování příležitosti k prodeji nemovitostí ze dne 5. 2. 2020, návrhem smlouvy o zápůjčce, potvrzeními o platbách ze dne 11. 2. 2020, odstoupením od smlouvy a výzvou k vrácení zaplacené kupní ceny ze dne 27. 5. 2020, včetně podacího lístku, předžalobní upomínkou právního zástupce ze dne 27. 7. 2020, včetně podacího lístku, výpisy z obchodního rejstříku ohledně žalobce a společnosti MMGFG servicies and consulting s. r. o., výpisem z katastru nemovitostí – LV č. [REDAKCE] a evidencí práv pro osobu ze dne 20. 1. 2020, lustrací ze dne 30. 1. 2020 a údaji z veřejné části živnostenského rejstříku. Dále byl proveden důkaz výsledkem svědka [REDAKCE].
6. Z výpisu z katastru nemovitostí – LV č. [REDAKCE] bylo zjištěno, že žalovaný byl ke dni 20. 1. 2020 veden v katastru nemovitostí jako vlastník parcely st. [REDAKCE], jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. [REDAKCE].

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

a pozemků p. č. [REDACTED] a [REDACTED] zapsaných na LV č. [REDACTED] pro obec [REDACTED] a k. ú. [REDACTED]. Tato skutečnost vyplývá i z evidence práv pro osobu z téhož dne.

7. Ze smlouvy kupní o prodeji nemovitých věcí ze dne 5. 2. 2020 bylo zjištěno, že jako smluvní strany jsou uvedeni účastníci, žalobce zastoupený [REDACTED] [REDACTED] jako kupující a žalovaný jako prodávající. Předmětem kupní smlouvy jsou nemovitosti zapsané na LV č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED]. Sjednaná kupní cena je uvedena 4.293.000 Kč s tím, že bude uhrazena způsobem, který si smluvní strany mezi sebou dodatečně ujednají. Dle článku III. smlouvy je kupující strana oprávněna odstoupit od této smlouvy s okamžitými účinky, pokud zjistí, že jí strana prodávající uvedla před jejím uzavřením nepravdivé, nepřesné nebo neúplné údaje, zejména o rozsahu závazků strany prodávající. Soudu nebylo doloženo, že by byl podán návrh na vklad smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Z dohody o úhradě kupní ceny ze dne 5. 2. 2020 bylo zjištěno, že jako smluvní strany jsou uvedeni účastníci, žalobce zastoupený [REDACTED] [REDACTED] jako kupující a žalovaný jako prodávající. Dohodou je řešen způsob úhrady kupní ceny ve výši 4.293.000 Kč dle kupní smlouvy z téhož dne. Kupní cena měla být dle bodu 3. dohody mj. uhrazena tak, že částku ve výši 743.000 Kč uhradí žalobce ve prospěch strany prodávající (k úhradě jejích závazků) bezhotovostním převodem na účet společnosti Audentes s. r. o., částku 213.000 Kč a 48.700 Kč ve prospěch účtu č. [REDACTED] společnosti MMGFG services and consulting s. r. o., částku 12.100 Kč ve prospěch účtu č. [REDACTED] [REDACTED], advokáta se sídlem v Brně. Dále mělo dojít mj. k úhradě dluhů žalovaného v aktuální výši vůči zástavním věřitelům [REDACTED] a [REDACTED] s tím, že prodávající se zavázal předat kupujícímu bez zbytečného odkladu po jeho získání písemné vyčíslení pohledávek s tím, že nebude-li toto vyčíslení předáno do 5 dnů od uzavření smlouvy, je kupující oprávněn bez dalšího odstoupit od smlouvy. V části dohody „do kdy bude vše uhrazeno“ je ujednání o lhůtě pro úhradu dle bodu 4, písm. B), C) D), E), F), G), H), I), J), K) dohody. Ujednání pod těmito body se v dohodě nenachází, lhůta pro platby dle bodu 3. není v dohodě uvedena.
9. Z návrhu smlouvy o zápůjčce bylo zjištěno, že je datován 5. 2. 2020, jako zápůjčitel je uvedena společnost Audentes s. r. o. zastoupená [REDACTED], jako vydlužitel je uveden žalovaný, předmětem smlouvy mělo být poskytnutí zápůjčky 743.000 Kč bezhotovostním převodem na číslo účtu, které je odlišné od čísla účtu žalovaného uvedeného v dohodě o úhradě kupní ceny. Návrh smlouvy, který byl předložen žalovaným soudu, nebyl stranami smlouvy podepsán.
10. Z potvrzení o platbě bylo zjištěno, že žalobce převedl dne [REDACTED] 2020 na účet č. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) částku 12.100 Kč, na účet č. [REDACTED] (společnost MMGFG services and consulting s. r. o.) částky 213.000 Kč a 48.700 Kč.
11. Z výpisu z obchodního rejstříku bylo zjištěno, že žalobce byl zapsán do obchodního rejstříku [REDACTED] 2020, předmět činnosti: činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s bytovými a nebytovými prostory, jiných budov, práv stavby na ostatním majetku družstva, [REDACTED] je [REDACTED], nar. [REDACTED] členy představenstva [REDACTED], nar. [REDACTED] a [REDACTED], narozený [REDACTED] [REDACTED] Základní členský vklad je zapsán 10.000 Kč. Společnost MMGFG services and consulting s. r. o. byla zapsána do obchodního rejstříku [REDACTED] 2016, předmět podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, [REDACTED] jsou [REDACTED], nar. [REDACTED], [REDACTED], nar. [REDACTED] a [REDACTED], narozený [REDACTED]. Základní kapitál je zapsán 50.000 Kč, společníkem je MMGFG, a. s., IČ 04054571.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

12. Ze smlouvy o poskytování právních služeb ze dne 5. 2. 2020 bylo zjištěno, že byla uzavřena mezi advokátem [REDACTED] a žalovaným jako klientem ohledně poskytování právních služeb v oblasti řešení závazků klienta vůči věřitelům. Žalovaný se zavázal platit sjednanou smluvní odměnu ve výši 2.000 Kč + DPH za každý úkon právní služby.
13. Ze smlouvy o zprostředkování příležitosti k prodeji nemovitostí ze dne 5. 2. 2020 bylo zjištěno, že jako smluvní strany jsou uvedeny společnost MMGFG services and consulting s. r. o. jako zajišťovatel, zastoupený [REDACTED], a žalovaný jako klient. Smlouva je za datem 5. 2. 2020 opatřena podpisy zajišťovatele a klienta a razítkem žalobce, které je přeškrtnuto a pod ním je razítko společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. Podle smlouvy má klient zájem na prodeji nemovitostí na LV č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] třetí osobě, přičemž za účelem vyhledání zájemce a obstarání příležitosti uzavřít smlouvu má zájem využít zprostředkovatelských služeb zajišťovatele. Klient stanovil jako kupní cenu nemovitosti nejméně částku 3.400.000 Kč. Zajišťovatel se smlouvou zavázal vyvíjet činnost směřující k vyhledání zájemce, který uzavře s klientem smlouvu, na základě které dojde k prodeji nemovitosti. Povinnost zajišťovatele je splněna již obstaráním příležitosti uzavřít smlouvu, přičemž tímto okamžikem vzniká nárok na odměnu a náklady. Ve smlouvě byla sjednána odměna zajišťovatele ve výši 213.000 Kč včetně DPH splatná do 30 dnů od vzniku nároku na ni. Dále bylo dohodnuto, že zajišťovateli náleží rovněž náhrada vynaložených nákladů, které smluvní strany stanovily v paušální výši 48.700 Kč včetně DPH s tím, že nárok na náklady vznikne současně s nárokem na odměnu a splatnost nákladů nastane společně se splatností odměny. Smlouva byla sjednána na dobu určitou na jeden rok od podpisu.
14. Z výpisu lustrace pořízeného pomocí software [REDACTED] byla zjištěno, že lustrace ohledně žalovaného (konkrétně výpis z CEE) byla pořízena dne 30. 1. 2020. Bylo zjištěno, že proti žalovanému je vedena exekuce exekutorem Brychtou Rychnov nad Kněžnou pod sp. zn. 194 EX 1714/19.
15. Z odstoupení od smlouvy a výzvy k vrácení zaplacené kupní ceny ze dne 27. 5. 2020 bylo zjištěno, že právní zástupce žalobce oznámil žalovanému, že žalobce odstupuje od kupní smlouvy ze dne 5. 2. 2020 a s tím související dohody o úhradě kupní ceny ze dne 5. 2. 2020, neboť žalobce neobdržel od žalovaného písemné vyčíslení pohledávek zástavního věřitele [REDACTED] dle článku 3. písm. h) dohody. Žalobce se na základě kupní ceny a dohody zavázal uhradit kupní cenu na účty věřitelů žalovaného a kupní cena měla být mj. uhrazena zaplacením částky 743.000 Kč ve prospěch závazku žalovaného u společnosti Audentes s. r. o., zaplacením částky 213.000 Kč a 48.700 Kč ve prospěch závazku žalovaného u společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. a zaplacením částky 12.100 Kč ve prospěch závazku žalovaného vůči [REDACTED]. Tyto částky byly ze strany žalobce uhrazeny, takže došlo v souladu se sjednanými podmínkami k vyplacení celkové částky 1.016.800 Kč. Žalobce vyzývá žalovaného k úhradě této částky do 10. 6. 2020. Dle podacího lístku byla zásilka odeslána žalovanému dne 27. 5. 2020.
16. Z předžalobní upomínky ze dne 27. 7. 2020 bylo zjištěno, že žalobce vyzývá žalovaného k úhradě částky 273.800 Kč za platby společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. a [REDACTED] s úrokem z prodlení nejpozději do 7. 8. 2020 s tím, že jinak se žalobce bude zaplacení domáhat soudní cestou. Dle podacího lístku byla zásilka odeslána žalovanému dne 27. 7. 2020.
17. Z výpovědi svědka [REDACTED] bylo zjištěno, že se žalobcem dlouhodobě spolupracuje. Svědek se zabývá zprostředkováním realitních příležitostí jednak jako OSVČ, jednak jako [REDACTED] společnosti VEI&Exetra. Rovněž se společností MMGFG services and consulting s. r. o. má úzký vztah, neboť tato společnost je majitelem společnosti VEI&Exetra. Žalovaného zná z obchodní spolupráce. Setkal se s ním v době od [REDACTED] do [REDACTED] 2020 v jeho nemovitosti v [REDACTED]. Na žalovaného dostal kontakt od callcentra společnosti MMGFG services and consulting. Funguje to
Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

tak, že klienti, kteří jsou v nesnázích, shánějí pomoc na těchto inzertních serverech, protože nemohou jít do banky, kde jsou s ohledem na svoji situaci neprůchodní. Žalovaný informoval svědka o své situaci, říkal, že má exekuce, řeší něco s bývalou manželkou, dal svědkovi bankovní odhad, protože měl hypotéku, a exekuční příkaz. Svědek jednal se žalovaným buď jako OSVČ nebo [REDACTED] společnosti VEI&Exetra. Na jednání se žalovaným neuzavíral žádnou smlouvu, dal žalovanému všeobecné informace s tím, že náklady se odvíjí od toho, jakého se podaří najít investora, řekl mu, kolik by mohl platit a jaká by byla odměna řádově v procentech. Funguje to tak, že firma, která poskytne peníze, pak vytvoří veškerou dokumentaci, včetně zprostředkovatelské smlouvy. Svědek případ předal tak, že vyplnil formulář, kdy se věc propojí se společností MMGFG services and consulting a ta pak rozesílá formulář možným investorům. V tomto případě společnosti Desabre, která obratem sdělila, že nemá zájem. Výkupy nemovitostí se provádí různými způsoby, např. investor vyplatí exekuce, klient zůstane v nemovitosti bydlet, po určitou dobu platí nájem a za sjednanou dobu chce investor peníze zpět. Pro některé klienty je nemožné za tuto dobu si vyřídit refinancování a peníze sehnat. V případě, že je investorem žalobce, klient nesplácí úvěr, ale anuitu. Svědek vysvětloval žalovanému, jaký je rozdíl u jednotlivých investorů. Žalovaný se následně se svědkem spojil, a řekl, že bytové družstvo, tj. žalobce je pro něj akceptovatelný. Svědek žalovanému za svoji práci žádnou částku neúčtoval. Je to pak součástí odměny ve zprostředkovatelské smlouvě, na které se s firmou podílí.

18. Z výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku bylo zjištěno, že svědek [REDACTED] má živnostenské oprávnění mj. pro zprostředkování obchodu a služeb od [REDACTED] 1993, pro realitní zprostředkování od [REDACTED] 2020.

19. Provedeným důkazy má soud za prokázaný následující skutkový stav:

20. Žalovaný jako vlastník nemovitostí zapsaných na LV č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] se dostal do finančních problémů, byla proti němu vedena exekuce a žalovaný v rámci pokusu o řešení situace jednal v [REDACTED] 2020 na schůzce v jeho nemovitosti se svědkem [REDACTED]. Svědek dostal na žalovaného kontakt prostřednictvím společnosti MMGFG services and consulting. Svědek uvedl, že na společnost se obrací klienti, kteří jsou v nesnázích a nemohou jít do banky, protože tam jsou neprůchozí. Je tak zřejmé, že se jedná o osoby ve špatné finanční situaci. Svědek výslovně potvrdil, že s žalovaným nejednal jako zástupce společnosti MMGFG services and consulting, ale buď jako OSVČ, popř. [REDACTED] společnosti VEI&Exetra, přičemž na schůzce se žalovaným neuzavřel žádnou smlouvu. Informoval jej o možnostech odkupu nemovitosti, včetně možnosti, že investorem by byl žalobce a žalovaný by splácel anuitu v družstvu. Žalovaný se následně se svědkem spojil telefonicky, že tato možnost by pro něj byla akceptovatelná. Dne 5. 2. 2020 (tj. necelé 3 týdny pro schůzce žalovaného a svědka [REDACTED]) došlo k podpisu smlouvy kupní o prodeji nemovitých věcí a dohody o úhradě kupní ceny mezi účastníky, smlouvy o poskytování právních služeb mezi [REDACTED] a žalovaným a smlouvy o zprostředkování příležitosti k prodeji nemovitostí mezi společností MMGFG services and consulting s. r. o. a žalovaným. Soudu sice nebyla předložena podepsaná smlouva o zápůjčce mezi společností Audentes s. r. o. a žalovaným, ale soud považuje za věrohodné tvrzení žalovaného, že tato smlouva byla podepsána, aniž by mu byly prostředky dle smlouvy poukázány, když v odstoupení od smlouvy a výzvě k vrácení zaplacené kupní ceny ze dne 27. 5. 2020, kterou zaslal žalobce žalovanému, je tvrzeno, že došlo k zaplacením částky 743.000 Kč ve prospěch závazku žalovaného u společnosti Audentes s. r. o. Tato částka však není předmětem tohoto řízení. Všechny společnosti vyskytující se kolem případu žalovaného jsou úzce propojeny. Žalobce a zprostředkovatel mají ve statutárních orgánech zcela totožné osoby, a to [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]. Za společnost Audentes s. r. o. je v návrhu smlouvy o zápůjčce uveden [REDACTED]. Dle svědka [REDACTED] je [REDACTED] společnosti VEI&Exetra, které je svědek [REDACTED], společnost MMGFG services and consulting s. r. o. a dle svědka společnosti, včetně žalobce, spolu úzce spolupracují. To, že

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

společnosti jsou tak propojeny, že i samotní aktéři jejich činnosti obtížně oddělují, plyne i z toho, že svědek [REDAKCE] ve své výpovědi uváděl, že náklady dle zprostředkovatelské smlouvy jsou náklady žalobce, ač dle smlouvy jde o náklady zprostředkovatele MMGFG services and consulting s. r. o., popř. z toho, že zprostředkovatelská smlouva byla původně opatřena razítkem žalobce a až dodatečně razítkem společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. V kupní smlouvě byla sjednána kupní cena 4.283.000 Kč s tím, že bude zaplacená způsobem, který smluvní strany dodatečně ujednají. K tomu došlo dohodou o úhradě kupní ceny, která pod body 3. a) až k) obsahuje, komu má být kupní cena uhrazena, ale neobsahuje srozumitelně lhůtu, kdy se tak má stát, neboť lhůta k úhradě kupní ceny je vztahována k bodu 4, který ve smlouvě není. V dohodě o úhradě kupní ceny se žalovaný zavázal předat žalobci bez zbytečného odkladu po jeho získání písemné vyčíslení pohledávek zástavních věřitelů s tím, že nebude-li toto vyčíslení předáno do 5 dnů od uzavření smlouvy, je kupující oprávněn bez dalšího odstoupit od smlouvy. Dle žalobce žalovaný toto vyčíslení nepředal, žalovaný netvrdí, že tak učinil, tvrdí, že žalobce znal vyčíslení pohledávek již při podpisu kupní smlouvy, což by ho nezbavovalo povinnosti předat aktuální vyčíslení, k níž se zavázal. Žalovaný byl povinen aktuální vyčíslení předat žalobci do 10. 2. 2020, takže žalobce mohl již 11. 2. 2020 od smlouvy odstoupit. Žalobce ale tohoto dne, tj. 11. 2. 2020 provedl převod částek 12.100 Kč advokátku [REDAKCE] a částek 213.000 Kč a 48.700 Kč společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. Od smlouvy pak žalobce odstoupil až následně podáním ze dne 27. 5. 2020. Částky byly zprostředkovateli zaslány, ač v dohodě o úhradě kupní ceny nebyla zřetelně sjednána lhůta pro zaplacení. I kdyby soud vycházel z toho, že tato lhůta byla sjednána v bodě 6. (pokud došlo k písařské chybě při označení bodu 4. písm. a) až k) místo správného bodu 3. písm. a) až k), pak by lhůta pro plnění byla nejpozději do 20 dnů ode dne, kdy bude podán návrh na vklad vlastnického práva kupujícího. Dle zprostředkovatelské smlouvy vznikl nárok na výplatu odměny a nákladů obstaráním příležitosti uzavřít smlouvu a lhůta pro plnění byla 30 dnů od vzniku nároku. Podle obou smluv tak bylo plnění provedeno s předstihem.

21. Dle zprostředkovatelské smlouvy se společnost MMGFG services and consulting s. r. o. zavázala vyvíjet činnost k vyhledání zájemce o koupi nemovitosti a za tuto činnost jí měla příslušet odměna 213.000 Kč a náhrada nákladů v paušální výši 48.700 Kč s tím, že smlouva byla sjednána na jeden rok od podpisu smlouvy. Mezi podpisem zprostředkovatelské smlouvy a kupní smlouvy nemohl zprostředkovatel učinit žádné úkony, neboť smlouvy byly podepsány v jeden den. To, že kupujícím bude žalobce, muselo být zřejmé již před podpisem zprostředkovatelské smlouvy, když již svědek [REDAKCE] žalovanému toto možnost nabízel a žalovaný svědkovi telefonicky potvrdil, že tato možnost je pro něj přijatelná. Rovněž svědek uvedl, že dokumentaci, včetně zprostředkovatelské smlouvy, připraví investor, ač kupní smlouva a zprostředkovatelská smlouva mají odlišné smluvní strany. To je vysvětlitelné právě shora uvedeným personálním propojením. Nabídky případným jiným investorům (např. spolupracující společnosti Desabre s. r. o.) je tak možno považovat za ryze formální. I další úkony, které byly provedeny před podpisem zprostředkovatelské smlouvy (výpis z evidence exekucí, výpis z katastru nemovitostí), lze považovat za formální, kdy o tom, že je proti žalovanému jako vlastníku nemovitosti vedena exekuce, žalovaný informoval svědka [REDAKCE] již při jejich schůzce (svědek si ofotil exekuční příkaz a bankovní odhad nemovitosti). Svědek [REDAKCE] potvrdil, že s žalovaným neuzavřel žádnou smlouvu, na jednání s žalovaným nezastupoval společnost MMGFG services and consulting s. r. o., jak tvrdí žalobce. Nelze proto uzavřít, že úkony učiněné před 5. 2. 2020 byly učiněny na základě zprostředkovatelské smlouvy.
22. Žalovaný nespornuje, že dne 5. 2. 2020 podepsal smlouvu o poskytování právních služeb s advokátem [REDAKCE], ve které byla sjednána odměna za 1 úkon právní pomoci 2.000 Kč + DPH. Advokát měl žalovanému poskytovat právní pomoc v oblasti řešení závazků klienta vůči věřitelům. Uzavření smlouvy je možno považovat za úkon, kterým došlo k převzetí zastoupení.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

V dohodě o úhradě kupní ceny žalovaný ujednal, že [REDACTED] má být vyplacena částka 12.100 Kč a žalobce tuto částku dne 11. 2. 2020 advokátovi převedl.

23. Dle § 2991 odst. 1,2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen o. z.) *kdokdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí obohatěnému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdokdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, kdokderý odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.*
24. Dle § 8 o. z. *zjevně zneužití práva nepožívá právní ochrany.*
25. Na základě shora uvedených zjištění dospěl soud k těmto právním závěrům:
26. Mezi účastníky byla uzavřena kupní smlouva ze dne 5. 2. 2020, kterou prodal žalovaný žalobci nemovitosti zapsané na LV č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] 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. Kupní smlouva sama o sobě nenese 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. Dle žalobce žalovaný toto vyčíslení nepředal, žalovaný netvrdí a neprokazuje, že by tak učinil, a žalobce následně písemně přípisem ze dne 27. 5. 2020 odeslaným žalovanému téhož dne od smlouvy odstoupil. Účastníci si ujednali možnost odstoupení od smlouvy, proto byl žalobce ve smyslu § 2001 o. z. oprávněn od smlouvy odstoupit. Žalovaný sice tvrdí, že nebyly dány důvody pro odstoupení od smlouvy, ale nedomáhal se neplatnosti tohoto odstoupení, sám má za to, že k převodu vlastnictví předmětných nemovitostí na žalobce nedošlo, neboť považuje smlouvy v jejich souboru za neplatné. Protože dle § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku, jsou důsledky odstoupení pro posouzení žaloby totožné, jako v případě smlouvy neplatné. Pokud dle smluv došlo k plnění, je nutno toto plnění posuzovat dle pravidel o bezdůvodném obohacení.
27. Žalovaný uzavřel dne 5. 2. 2020 s advokátem [REDACTED] smlouvu o poskytování právních služeb, přičemž soudem nebyly shledány okolnosti způsobující neplatnost této smlouvy. V souladu s dohodou o úhradě kupní ceny žalobce ke splnění závazku žalovaného vůči [REDACTED] zaplatil [REDACTED] 2020 na účet jmenovaného částku 12.100 Kč. Dle názoru soudu nebylo věcí žalobce, aby posuzoval, zda a v jakém rozsahu advokát [REDACTED] poskytl žalovanému ke dni platby právní služby, když částka 12.100 Kč byla uvedena v dohodě o úhradě kupní ceny. Je věcí vzájemného vypořádání mezi advokátem a klientem, jaké úkony právní služby byly poskytnuty. Zástupce žalovaného ostatně v závěrečném návrhu připustil, že k tomuto vypořádání následně došlo, když [REDACTED] s výjimkou odměny za převzetí zastoupení v dojednané výši, zbývající částku do 12.100 Kč žalovanému vrátil. Protože částku 12.100 Kč uhradil žalobce za žalovaného, vzniklo žalovanému na úkor žalobce bezdůvodné obohacení a žalovaný je povinen toto obohacení žalobci vydat. Bezdůvodné obohacení vzniká jak plněním z právního důvodu, kdokderý odpadl (odstoupení od smlouvy), tak plněním bez právního důvodu (neplatná smlouva). Žalovanému proto byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 12.100 Kč. Žalobce vyzval žalovaného přípisem ze dne 27. 5. 2020 k vydání bezdůvodného obohacení do 10. 6. 2020, proto od následujícího dne, tj. od 11. 6. 2020 je žalovaný v prodlení a je povinen dle § 1970 o. z. zaplatit žalobci úrok z prodlení z částky 12.100 Kč ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. od 11. 6. 2020 do zaplacení.
28. Pokud se týká plateb 213.000 Kč a 48.700 Kč, dospěl soud k závěru, že v jejich případě došlo k zjevnému zneužití práva žalobcem a společností MMGFG services and consulting s. r. o. Zjevné zneužití práva nepožívá dle § 8 o. z. právní ochrany, proto soud v tomto rozsahu žalobu zamítl. Dle usnesení nejvyššího soudu ČR čj. 24 Cdo 2256/2021-522 ze dne 10. 9. 2021 „*z nálezkové judikatury Ústavního soudu plyne pro obecné soudy povinnost při rozhodování respektovat i ten Ústavním soudem*

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

vyložený právní názor, že lichvevní jednání může vyplývat i z celého komplexu smluv a průběhu transakce; posouzení věci by se tedy nemělo omezit na zkoumání jednotlivých smluvních ujednání samostatně.“ V daném případě byl zjištěn propracovaný systém několika společností, které jsou personálně propojeny, když mají ve statutárních orgánech totožné osoby, kterým 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 (viz výpověď svědka [REDACTED]), došlo ke schůzce žalovaného se svědkem, v rámci které byly žalovanému nabízeny možnosti odkupu jeho nemovitostí, včetně toho, že kupujícím by byl žalobce. Na tuto možnost žalovaný přistoupil. Aniž by byla ze strany zprostředkovatele vykonána konkrétní smysluplná zprostředkovatelská činnost, byla ve stejný den jako kupní smlouva uzavřena zprostředkovatelská smlouva, kde za činnost, o které bylo jasné, že již nebude vyvíjena, 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. Po uzavření smluv, před odstoupením, žalobce provedl převod částek 213.000 Kč a 48.700 Kč společnosti MMGFG services and consulting s. r. o. (zjednodušeně se dá říci „sám sobě“) v době, kdy již byly dány důvody pro odstoupení od smlouvy a kdy na druhé straně ještě nekončila lhůty pro provedení těchto plateb. V předžalobní výzvě pak žalobce dokonce požadoval i zaplacení částky 743.000 Kč další personálně propojené společnosti Audentes s. r. o. I když tato částka není předmětem řízení (lze se důvodně domnívat, že je tomu tak proto, že by muselo být prokazováno, zda tato částka byla skutečně žalovanému zapůjčena), dokresluje to způsob jednání společností, jejichž [REDACTED] jsou [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED]. Výsledkem celé transakce se tak stalo, že po jediné schůzce, kterou měl se žalovaným svědek [REDACTED] a sepsání několika listin by vznikla žalovanému povinnost zaplatit částku 261.700 Kč, aniž by byly jakýmkoliv způsobem řešeny jeho problémy a naopak by došlo k dalšímu podstatnému zhoršení jeho majetkové situace. Dle nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 19. 1. 2017 sp. zn. I ÚS 3308/16 „ačkoliv je ochrana autonomie jedním z řídicích soukromoprávních principů, je třeba ji v situacích tísně a výrazné nevyhodnosti, charakterizujících lichvu, korigovat zásadou ochrany slabšího. Takové situace, kdy v tísně dochází k uzavírání disproporčních smluv, mohou totiž v jednotlivých případech způsobovat až rdousící efekt a vyprázdnění majetkové podstaty jednotlivce, čímž dochází k nepřijatelnému zásahu do práva na ochranu majetku.“ Dle názoru soudu došlo k využití situace žalovaného, který se ocitl ve finančních problémech, čelil exekuci a bál se exekučního prodeje svých nemovitostí, proto podepsal smlouvy, které pro něj byly výrazně nevýhodné a byly disproporční. Tyto znaky nese především zprostředkovatelská smlouva, na základě které došlo k převodu částek 213.000 Kč a 48.700 Kč, aniž by 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 odstoupením od smlouvy převedl právě ty částky, které byly výhodné z pohledu jeho statutárních zástupců. Takovému jednání nepřisluší právní ochrana, proto soud žalobu v tomto rozsahu, včetně požadovaného úroku z prodlení, zamítl.

29. Výrok o nákladech řízení účastníků se opírá o § 142 odst. 2 o. s. ř. Žalovaný měl ve věci úspěch co do částky 261.700 Kč (95,6 %), neúspěch co do částky 12.100 Kč (4,4 %). Tzv. čistý úspěch žalovaného ve věci tak činí 91,2 % (95,6 – 4,4 %) a v tomto rozsahu má žalovaný právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Žalovaný hradil náklady právního zastoupení dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen a. t.). Odměna za 1 úkon právní pomoci z předmětu řízení 273.800 Kč činí dle § 7 a. t. 9.420 Kč. Tato odměna přísluší na 7 úkonů právní pomoci (1. převzetí a příprava zastoupení, 2. odůvodnění odporu, 3. vyjádření na výzvu soudu ze dne 30. 6. 2021, 4. jednání 21. 2. 2022, 5. jednání 25. 4. 2022, 6., 7. jednání 10. 10. 2022 delší než 2 hodiny). Za úkon spočívající v odporu proti platebnímu rozkazu přísluší dle § 11, odst. 2, 3 a. t. odměna v poloviční výši, tj. 4.710 Kč. Dle § 13 odst. 4 a. t. přísluší za každý úkon právní pomoci paušální náhrada ve výši 300 Kč. Odměna včetně paušálu tak činí 73.050 Kč. (7,5 x 9.420 + 8 x 300 Kč). Zástupce žalovaného

doložil registraci plátce DPH, proto je nutno do nákladů řízení dle § 137 odst. 3 o. s. ř. zahrnout také 21% DPH z částky 73.050 Kč, tj. 15.340,50 Kč. Celkově tak žalovaný na nákladech řízení účelně vynaložil částku 88.390,50 Kč. S ohledem na výsledek řízení je žalobce povinen nahradit žalovanému 91,2 % vynaložených nákladů řízení, tj. částku 80.612 Kč, která je dle § 149 odst. 1 o. s. ř. splatná k rukám zástupce žalovaného. Soud nepřiznal žalovanému požadovanou náhradu nákladů řízení za další 2 úkony spočívající ve sdělení ze dne 9. 5. 2022 a ve studiu spisu 17. 8. 2022, neboť tyto náklady nebyly vynaloženy účelně. Podání ze dne 9. 5. 2022 bylo soudem zasláno, neboť zástupce žalovaného nebyl schopen se na výzvu soudu u jednání 25. 4. 2022 vyjádřit k podpisu žalovaného na smlouvě o poskytování právních služeb a tato skutečnost nemůže jít k tíži žalobce. Ke studiu spisu 17. 8. 2022, které trvalo 10 minut, nebyl dle názoru soudu konkrétní důvod, když žalovaný nebyl vyzván k reakci na obsah spisu a podání žalobce byla zástupci žalovaného soudem zasílána.

30. Lhůta k zaplacení přisouzené částky na straně jedné a k náhradě nákladů řízení na straně druhé byla stanovena dle § 160 odst. 1 věta první o. s. ř., když soud neshledal důvody pro delší lhůtu splatnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení. Odvolání se podává ke zdejšímu soudu a rozhoduje o něm Krajský soud v Hradci Králové.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat splnění návrhem na výkon rozhodnutí či exekuci.

Trutnov 18. října 2022

JUDr. Irena Šolínová v. r.
samosoudkyně