



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Zelenkovou ve věci

žalobce: M. H., narozený
bytem
zastoupený advokátem Mgr. Josefem Svandou
sídlem Buzulucká 678/6, 160 00 Praha

proti
žalované: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupená advokátem JUDr. Jaromírem Štůskem, LL.M.
sídlem Jandova 185/6, 190 00 Praha 9

určení neplatnosti kupní smlouvy

takto:

- I. Návrh žalobce na určení, že je vlastníkem podílu o velikosti $\frac{1}{4}$ pozemku parc. č. st. jehož součástí je budova č.p. v katastrálním území, obec, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen uhradit žalované náhradu nákladů řízení v částce 31 372 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svým návrhem nejprve domáhal určení, že kupní smlouva, kterou převedl svůj spoluvlastnický podíl k $\frac{1}{4}$ shora uvedených nemovitostí je neplatná. Po výzvě soudu poté žalobce změnil svoji žalobu tak, aby soud určil, že je vlastníkem uvedeného spoluvlastnického podílu, soud usnesením ze dne 20. 5. 2022 č. j. 8 C 16/2022-59 změnu žaloby připustil.
2. Žalobce svůj nárok odůvodnil tak, že smlouva, kterou převedl svůj spoluvlastnický podíl je neplatná proto, že žalovaná zneužila jeho nezkušenosti a lehkomyšlnosti a zakoupila

spoluvlastnický podíl za částku 50 000 Kč tedy 8x nižší, než kolik činila hodnota tohoto spoluvlastnického podílu zjištěná znaleckým posudkem v exekučním řízení. Jedná se tak o lichevní smlouvu a tudíž smlouvu absolutně neplatnou a vlastnické právo tak na žalovanou nepřešlo.

3. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s tím, že smlouva byla uzavřena mezi účastníky dobrovolně, žalovaný sám částku 50 000 Kč navrhl, smlouvu měl dostatečnou dobu k dispozici na to, aby si vše dobře promyslel a pokud by měl pochybnosti, s někým to zkonzultoval. Na žalobce nikdo netlačil, aby smlouvu uzavřel, k závěru o tom jakou hodnotu spoluvlastnický podíl měl, dospěl sám. Při určení této hodnoty je třeba vzít v úvahu, že se jedná pouze o spoluvlastnický podíl, žalovaná se vystavuje nebezpečí, že se jej nepodaří prodat nebo ne v brzké době a při koupi není zřejmé, kolik bude činit následná kupní cena.
4. Z kupní smlouvy ze dne 9. 7. 2020 bylo zjištěno, že touto smlouvou žalobce převedl na žalovaného $\frac{1}{4}$ pozemku parc. č. st. ■■■, jehož součástí je stavba č. p. ■■■, vše zapsané na LV č. ■■■ pro Obec ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. Kupní cena byla smlouvou stanovena na částku 50 000 Kč, která byla vyplacena žalobci při podpisu smlouvy. Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že spoluvlastníkem zbývajících $\frac{3}{4}$ nemovitostí je Z ■■■ H ■■■.
5. Ze znaleckého posudku č. ZP-21130 znalce Znalecká společnost s. r. o., který byl vypracován ve stavu ke dni 16. 4. 2021 pro Exekutorský úřad Klatovy, pro potřeby prodeje nemovitosti, bylo zjištěno, že výsledná cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{3}{4}$ nemovité věci činila k tomuto datu 1 200 000 Kč.
6. Z výpovědi svědkyně J ■■■ H ■■■, manželky žalobce soud zjistil, že pouze ví, že žalobce vlastnil část předmětné nemovitosti, ale vůbec si nepamatuje, že by vedl nějaká jednání o jejím prodeji. Žalobce je nyní v nemocnici, ale do té doby žili v jiném rodinném domě, oba jsou důchodci s nízkým důchodem. Nikdy neměli finanční problémy, mají úspory asi ve výši 50 000 Kč. Peníze ukládají doma, ani jeden z nich nemá účet v bance. Internet nemají, nemají děti, pouze synovce a neteře.
7. Z výpovědi svědka B ■■■, známého žalobce, soud zjistil, že žalobce se ve věcech nemovitostí nikdy neorientoval, pokud by mu někdo nabídl peníze hned a hotově, skočil by po nich. K celé věci se dostal tak, že ho požádal o radu bratr žalobce, který měl finanční problémy a jeho část byla v exekuci, jak vše udělat. Při tom zjistili, že žalobce již svůj spoluvlastnický podíl prodal za 50 000 Kč. Jel za ním s tím, že byl podveden, neboť jeho část nemovitosti měla cenu 400 000 Kč. Nabídl mu, že sežene právníka a zastoupení zaplatí, aby dostal, to co mu patří. Bratrovi byl ochoten půjčit na vykoupení jeho spoluvlastnického podílu v exekuci.
8. Z výpovědi Svědkyně S ■■■, ředitelky žalované soud zjistil, že výkup nemovitostí obecně probíhal tak, že zjistili v katastru nemovitostí, že má někdo spoluvlastnický podíl, napsali mu dopis s kontaktem a vyzvali, pokud bude mít zájem podíl prodat, ať je kontaktuje. Člověk pak zavolal, ptali se ho, zda má nějakou představu o hodnotě podílu a podle toho pak došlo k tomu, že společnost podíl či celou nemovitost koupila nebo ne. Obchodní strategie žalované spočívá v tom, že vykoupí celou nebo část nemovitosti, někdy je prodají tak jak jsou, někdy zcelí nebo investicemi zhodnotí a poté prodají. Ze zisku pak vytváří společnost svůj zisk. S žalobcem přímo nejednala. Pokud se vlastníci neozvou, nemají žádný jiný kontakt než adresu, na kterou byl dopis zaslán. To, že ve smlouvě je vyplněna na počítači kupní cena svědčí o tom, že byla domluvena dopředu.
9. Z výpovědi svědka H ■■■, který byl v době prodeje pracovníkem žalované, a jednal s žalobcem, soud zjistil, že žalobce také kontaktovali dopisem, on sám potom zavolal na jeho telefonní číslo, které bylo v dopise uvedené. Řekl mu, o jaký spoluvlastnický podíl se jedná, jak nemovitost

vypadá a jakou má představu o ceně. Řekl mu poté, že probere s týmem a poté ho bude kontaktovat. Stává se zhruba v 60 %, že člověk, který je osloven s nabídkou prodeje má o hodnotě své nemovitosti představu, pokud je reálná a on je s ní spokojený, za tu cenu podíl vykoupi. Je samozřejmé, že spoluvlastnický podíl nemá tu hodnotu, jako by se prodávala nemovitost celá. Na kupní cenu má vliv i to, že žalovaná zajišťuje kompletní servis okolo prodeje. Když se s žalobcem domluvil na ceně, zaslal mu poštou vyhotovení kupní smlouvy, žalobce měl dostatek času na to, aby si nemovitost prostudoval, poté ji s ověřeným podpisem podepsal a někdo z pražské pobočky ji u něho vyzvedl a odevzdal mu peníze. On osobně žalobce nikdy neviděl, neboť pracoval v Brně. Trvá to zhruba 14 dní než je smlouva vypracována, žalobce měl tudíž dostatek času na to si to promyslet, ještě i po jejím obdržení mohl zavolat, že si vše rozmyslel a smlouvu neuzavře. Na jednání se žalobcem nebylo nic nestandardního.

10. Z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. [redacted] pro l. ú. [redacted] soud zjistil, že žalobce byl pře uzavřením kupní smlouvy vlastníkem $\frac{1}{4}$ nemovitostí - pozemku parc. č. st. [redacted], jehož součástí je stavba č. p. [redacted]. Vlastníkem $\frac{3}{4}$ nemovité věci byl Z [redacted] H [redacted], na tento spoluvlastnický podíl byla vedena exekuce. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti byl vydán soudním exekutorem Exekutorského úřadu [redacted] pod č. j. [redacted] ze dne 27. 3. 2020.
11. Podle § 1793 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen o. z.) zavází-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.
12. Podle § 1795 o. z. právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.
13. Podle § 1796 o. z. neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.
14. Dle názoru soudu lze pro výklad ustanovení o lichevní smlouvě použít judikaturu NS, která je sice vydaná na případy, posuzované podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb, ale tehdy občanský zákoník lichvu jako samostatný institut neupravoval, podpůrně se tedy vycházelo z definice lichvy podle trestního zákona, který zcela odpovídá dnešní definici lichvy podle § 1796 o. z.
15. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 670/2013 charakterizuje objektivní znaky lichevní smlouvy. Dle tohoto rozhodnutí objektivním znakem lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod nemovitého majetku, je existence písemně uzavřené smlouvy o převodu nemovitostí, v níž je poskytnuté plnění (cena za převáděný nemovitý majetek) v hrubém (podstatném) nepoměru oproti hodnotě převáděného majetku. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde o hrubý nepoměr takového vzájemného plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlídnout i k dalším okolnostem, které ať již přímo či nepřímo - společně s naplněním alespoň jednoho (z níže rozvedených) subjektivních znaků lichevního jednání - mohou mít zpravidla vliv na takto realizované vzájemné plnění (např. hospodářský význam uzavřené smlouvy, solventnost převodce, rizikovitost záměru, ekonomická prognóza, resp. vývoj na trhu atd.). Pokud takové okolnosti objektivního charakteru zaznamenány nebudou, soud přistoupí k posouzení hodnot těchto vzájemných plnění, kdy úvahy o hrubém nepoměru ve smyslu též výše připomenuté judikatury může zakládat skutkové zjištění o poskytnutém plnění, které představuje např. polovinu hodnoty plnění druhou smluvní stranou, tedy v podmínkách sledované smlouvy o

převodu nemovitosti např. v situaci, kdy prodávající (vlastník nemovitosti) převádí vlastnického právo k nemovitosti nikoliv za cenu obvyklou (neboli tržní), ale za polovinu této jinak obvyklé (tržní) ceny.

16. V daném případě žalobce byl jednoznačně zkrácen na svém plnění, neboť podle soudu je cena spoluvlastnického podílu, za kterou byl od žalovaného vykoupen, v hrubém nepoměru k jeho tržní hodnotě. I když soud přihlédl ke skutečnosti, že předmětem převodu nebyla celá nemovitá věc, ale pouze její spoluvlastnický podíl, který nikdy nedosahuje tržní hodnoty jedné čtvrtiny celé nemovitosti, je zřejmé, že hodnota podílu byla vyšší. Nemovitá věc byla znaleckým posudkem ze dne 16. 4. 2021, tedy necelý rok po uzavření kupní smlouvy (9. 7. 2020) oceněna pro účely prodeje v exekuční dražbě na částku 1 200 000 Kč, hodnota žalobcova spoluvlastnického podílu tedy činila 400 000 Kč. I se zohledněním podnikatelského rizika žalovaného má soud za to, že cena byla žalovaným navržena velmi nízko a realizována za zhruba 1/8 ceny stanovené znaleckým posudkem. Objektivní znak lichevní smlouvy tedy podle názoru soudu je dán.
17. Vedle objektivních znaků (existence smlouvy a hrubého nepoměru ve vzájemném plnění) je lichevní smlouva charakterizována i některým ze subjektivních znaků stanovených § 1796 o. z., tedy musí jít o smlouvu, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany. Podle rozhodnutí NS sp. zn. 30 Cdo 4665/2009, které vzhledem k době vydání podpůrně vychází z přečinu lichvy ve smyslu § 218 tr. zák., mezi tyto znaky náleží např. rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, stav rozrušení nebo nezkušenost, přičemž alespoň jeden z těchto znaků musí být v konkrétním případě naplněn a ve vztahu k popsanému hrubému nepoměru musí být také v příčinné souvislosti, tj. uvedený stav „poškozeného“ je alespoň jednou z příčin, kdy lichevním jednáním postižený účastník vstoupil do nevýhodného vztahu s účastníkem, který tímto zákonem nedovoleným způsobem na uvedeném majetkovém transferu pro již zmíněný hrubý nepoměr ve vzájemném plnění profituje.
18. V daném případě nebyly podle názoru soudu tyto subjektivní podmínky naplněny. Žalobce byl v době uzavírání kupní smlouvy dospělý muž ve věku 62 let, plně způsobilý obstarávat si své záležitosti. K prodeji spoluvlastnického podílu se rozhodl dobrovolně, nikdo jej nenutil, netlačil na něj, v době prodeje nebyl v žádné finanční tísní, která by jej nutila prodat podíl rychle a za jakoukoli cenu. Jednalo se o spoluvlastnický podíl na domě, ve kterém nežil a neužíval jej, byl si vědom toho, že spoluvlastnický podíl bratra je postižen exekucí, neboť exekuční příkaz k prodeji nemovitosti byl vydán 27. 3. 2020 a jako spoluvlastníku mu musel být doručen, nebo se alespoň dostal do jeho dispozice. I když žalobce nebylo možné vyslechnout s ohledem na jeho nepříznivý a zřejmě vzhledem k diagnóze trvale nepříznivý zdravotní stav, jeho manželka uvedla, že pracoval, než šel do důchodu, jako dělník, měl základní vzdělání. Nikdy nepotřeboval pomoc od jiných lidí, s řešením věcí neměl problémy. Nepamatuje si, že by někdy došlo k situaci, kdy by si žalobce nevěděl s něčím rady a musel někoho požádat o pomoc. Podle těchto důkazů žalobce byl sice člověk se základním vzděláním, který nepoužíval internet, ale byl vždy schopen řešit životní situace sám a bez pomoci, netrpěl žádnou duševní slabostí. Nebylo prokázáno, že by byl lehkomyšlný, ve stavu rozrušení, ve svém věku se nejednalo o člověka nezkušeného. Měl dostatek času na to, zjistit si cenu nemovitosti, pokud neměl internet, měl možnost se kohokoli zeptat, nebo požádat známé či příbuzné o radu a pomoc. Nebylo prokázáno, že by v době převodu trpěl nějakou duševní či jinou chorobou, která by snižovala jeho schopnost smlouvu dobrovolně a s plným vědomím uzavřít ve znění, v jakém mu žalovaný poslal návrh.
19. Za této situace nebyly podle názoru soudu naplněny podmínky, které zákon stanoví pro neplatnost smlouvy z důvodu lichvy podle § 1796 o. z., proto soud žalobu zamítl.
20. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 31 372 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží

odměna stanovená dle § 9 odst. 4 písm. a), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za každý z sedmi úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně sedmi paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 23 800 Kč ve výši 4 998 Kč. Dále soud přiznal žalované náhradu za ztrátu času 6x 100 Kč a náhradu hotových výdajů za cestovné ve výši 639 Kč a 1 209 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Kladno 29. června 2023

JUDr. Dana Zelenková v. r.
samosoudkyně