ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Kamily Drábkové a soudců JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a Mgr. Jiřího Straky ve věci

žalobkyně: [redacted], **dříve** [redacted], narozená
[redacted]
bytem [redacted]
zastoupené Mgr. Jakubem Gromanem, advokátem
sídlem Žampachova 1729/12, 613 00 Brno

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

o určení vlastnického práva, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Písku ze dne 30.9.2022, č. j. 4 C 170/2021-216

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 12 387 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud prvního stupně žalobu, kterou se žalobkyně domáhala určení, že je vlastníkem spoluvlastnického podílu [redacted] vzhledem k celku na pozemku parc. č. [redacted], zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba [redacted] č. p. [redacted], objekt bydlení, zapsaným na LV č. [redacted] pro katastrální území a obec [redacted] v katastru

nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] a uložil jí zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 38 815,30 Kč.

2. Své rozhodnutí odůvodnil tak, že žalobkyně se již po smrti svého otce v [redacted] rozhodla předmětnou nemovitost prodat, nejdříve z důvodu neshod s druhým spoluvlastníkem a posléze z důvodu svých dluhů. Postupovala systematicky, v letech 2019 a 2020 oslovila vždy dvě realitní kanceláře, uskutečnila prohlídku nemovitosti se třemi zájemci a dostala nabídku na 500 000 Kč. Žalovanou oslovila 9.12.2020, domlouvaly se ohledně ceny do 15.12.2020. Jejich komunikace pak až do 29.12.2020 neprobíhala. Žalovaná na žalobkyni nijak nenaléhala, žalobkyně měla 14 dnů čas zvážit nabídku žalované na 750 000 Kč. V tomtéž období jednala o prodeji nemovitosti s [redacted] ze společnosti RE/MAX partner, který jí sdělil, že jeho nabídka bude maximálně 650 000 Kč. Následně žalobkyně dne 29.12.2020 oslovila znovu žalovanou s dotazem, zda stále platí její nabídka na 750 000 Kč, snažila se cenu navýšit na 800 000 Kč, ale když žalovaná trvala na původní nabídce, žalobkyně se 4.1.2021 rozhodla, že jí nemovitost prodá. Dne 5.1.2021 obdržela znění kupní smlouvy, dne 7.1.2021 si nechala úředně ověřit podpis na smlouvě a dne 8.1.2021 odevzdala podepsané kupní smlouvy žalované. Ještě před podpisem smlouvy oslovila společnost Assets MGM s.r.o., aby si ověřila, jakou by dostala nabídku od ní. Žalobkyně si nepočínala lehkomyslně a nezkušeně. Kupce sháněla téměř 2 roky, zvažovala nabídku, měla dostatek času si vše promyslet. I samotný proces uzavření kupní smlouvy se žalovanou trval téměř měsíc, od 9.12.2020 do 7.1., resp. 8.1.2021. V době uzavření kupní smlouvy jí bylo 25 let, nebyla osobou mladistvou či ve věku blízkém mladistvým, byla to dospělá žena s partnerem a dvěma dětmi. Z dokazování nevyplynulo ani, že by byla při uzavření kupní smlouvy v tísni. Nebyla proti ní vedena žádná exekuční řízení, měla dluh vůči Komerční bance, který řádně splácela, a kromě toho měla jen drobné dluhy vůči rodinným příslušníkům. Bydlela s rodinou v bytě tchýně, pokud neměli na nájem, tchýně jim s placením počkala. Pro případ, že by museli z tohoto bytu odejít, mohli jít bydlet k matce žalobkyně. Manžel žalobkyně byl v roce 2020 v dlouhodobé pracovní neschopnosti, avšak v době uzavření smlouvy již opět pracoval a žalobkyně tehdy nebyla v šestinedělí, to jí skončilo [redacted] (její dcera se narodila [redacted]). Uzavření smlouvy mínila vážně a smlouvu považovala za platnou, neboť žalovanou poskytnuté peněžní prostředky použila na úhradu svých dluhů, přičemž se dá předpokládat, že v opačném případě by peníze takto nepoužila a vrátila by je žalované. Společnost Assets MGM s.r.o. se žalobkyni ozvala až po podpisu smlouvy s tím, že dostala odhad 1,6 miliónu, rovněž tak druhý spoluvlastník nemovitosti se ozval žalobkyni až po podpisu kupní smlouvy a nabídl jí vyšší částku. Právě oslovení druhým spoluvlastníkem a dohoda s ním, bylo důvodem, proč chtěla od smlouvy odstoupit, jak sama i sdělila žalované v textové zprávě ze dne 19.1.2021, nikoliv tedy, že by smlouvu uzavřela v tísni, z nezkušenosti či z lehkomyslnosti nebo v omylu. Soud dospěl k závěru, že nebyl naplněn žádný ze subjektivních znaků lichvy, a proto se nezabýval objektivním znakem lichvy, a to, zda poskytnuté plnění bylo v hrubém nepoměru ke vzájemnému plnění. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a žalované přiznal jejich náhradu v plném rozsahu (odměna advokáta, paušální náhrada jeho hotových výdajů včetně cestovného a náhrada za ztrátu času) z důvodu jejího plného úspěchu ve věci. Soud neshledal předpoklady pro použití § 150 o.s.ř., přiznání náhrady nákladů řízení žalované nepovažoval za nespravedlivé s ohledem na povahu a okolnosti sporu. S přihlédnutím k její osobní, majetkové a finanční situaci však určil žalobkyni lhůtu k zaplacení nákladů řízení 4 měsíce od právní moci rozsudku, kterou považoval za přiměřenou jak pro žalobkyni, jíž umožní splnit povinnost bez intervence exekučního řízení, tak i pro žalovanou, do jejíž majetkové sféry nijak závažně nezasáhne.

3. Proti tomuto rozsudku se včas odvolala žalobkyně, která namítala, že soud neúplně zjistil skutkový stav věci, když neprovedl potřebné navržené důkazy, dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a ta chybně posoudil po stránce právní. Nesprávný závěr učinil soud prvního stupně v otázce, zda žalovaná žalobkyni při jednání o uzavření smlouvy, resp. před uzavřením smlouvy uvedla v omyl v otázce možnosti odstoupení od uzavření kupní smlouvy, o čemž sama žalovaná žalobkyni

informovala prostřednictvím své zaměstnankyně emailem. Žalobkyně jako nezkušený laik v oblasti koupě a prodeje nemovitostí byla ve smluvním vztahu s osobou pohybující se v prostředí nemovitostí dlouhodobě. Žalobkyně smlouvy obdržela několik dnů před jejich uzavřením, v době, kdy pečovala o nemocnou dceru, neměla ani finanční prostředky na zajištění kvalifikované právní pomoci. Není osobou asertivní, schopnou si vynutit svépomocí bez zásahu třetí osoby úpravu smlouvy, případně pak její neuzavření v době, kdy se do místa již dostavila zástupkyně žalované. O tom, že žalobkyně nebyla o transakci přesvědčena, pochybovala a po uzavření smlouvy litovala, svědčí mimo jiné, že i nadále komunikovala s jinými subjekty, zejména se společností Assets MGM s.r.o. Z důkazů je patrné, že žalovaná sdělila žalobkyni nepravdivé informace o možnosti odstoupení od smlouvy a zrušení celé transakce. Žalovaná je podnikatelským subjektem uzavírajícím tisíce obdobných kupních smluv, což je třeba hodnotit v souvislosti s pojmem nátlaku k uzavření smlouvy. Žalovaná, která denně obdrží desítky nabídek na odkup nemovitostí, může pouze reagovat, nabízet kupní ceny a vyčkávat kdo z potenciálních klientů bude s podmínkami souhlasit. I samotná výše nabízené kupní ceny a neochota jejího zvýšení, aniž by se seznámila se stavem nemovitosti je formou nátlakového jednání v situaci, kdy prodávající prodat potřebuje a je zneužitím situace žalovanou. Chování žalované je i důvodem pro aplikaci § 150 o.s.ř. pro uvedení žalobkyně v omyl v otázce možnosti odstoupení od smlouvy, jelikož pokud by bylo žalobkyni sděleno, že od smlouvy odstoupit nelze, je reálná šance, že by k uzavření kupní smlouvy vůbec nedošlo. Navrhovala, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, případně aby napadené rozhodnutí změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhoví a žalobkyni přizná i právo na náhradu nákladů řízení.

4. Žalovaná s odvoláním žalobkyně nesouhlasila a považovala naopak rozhodnutí soudu prvního stupně za věcně správné. Ztotožnila se s jeho závěry o době, po kterou se žalobkyně prodejem nemovitosti zaobírala, oslovení realitních kanceláří, prohlídkách nemovitosti se zájemci a o její snaze zvýšit ještě před uzavřením smlouvy kupní cenu. Platí tak domněnka podle § 4 odst. 1 o.z., že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a každý to od ní může v právním styku důvodně očekávat. Vzhledem k řešení prodeje nemovitosti po dobu dvou let měla žalobkyně i možnost si ušetřit finanční prostředky na kvalifikovanou právní pomoc. Podle § 3 odst. 2 písm. c) o.z. nikdo nesmí těžit bezdůvodně z vlastní neschopnosti k újmě druhých, dle písm. d) daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny a dle písm. f) nikomu nelze odepřít, co mu právu náleží. Nesouhlasila s tím, že žalobkyně, že jednala narychlo, když bylo prokázáno, že žalobkyně oslovila žalovanou dne 29.12.2020, zda nabídka stále platí, a to po 14 dnech od jejich komunikace ohledně ceny a dne 4.1.2021 vyjádřila jasně a zřetelně vůli smlouvu uzavřít. V jejím jednání nelze spatřovat lehkomyslnost ani nezkušenost, nikdo ji nenutil podepsat předmětnou smlouvu obratem, nebyla osobou mladistvou, měla partnera a dvě děti, při podpisu smlouvy nebyla v šestinedělí. Není pravda, že žalovaná jedná nátlakově v situaci, kdy se její jednání jeví spíše jako pasivní. Uzavření kupní smlouvy je dvoustranným právním jednáním dobrovolným. Žalobkyně měla možnost smlouvu uzavřít či neuzavřít, podmínky jí byly známy a v klidu si nabídku promýšlela 14 dnů. Smlouva je platná, byla uzavřena oboustranně dobrovolně a po zralé úvaze. Nejsou dány důvody pro použití § 150 o.s.ř. v otázce nákladů řízení, vyjádření žalobkyně o reálné šanci, že by k uzavření kupní smlouvy vůbec nedošlo, pokud by byla uvědoměna o nemožnosti odstoupení od smlouvy, za ničím nepodložené a účelové tvrzení.

5. Odvolací soud projednal věc v mezích vyplývajících z odvolání (§ 212 o.s.ř.) a přezkoumal napadený rozsudek podle § 212a odst. 2, 3 a 5 a § 205 odst. 2 o.s.ř., přičemž přihlížel k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci podle § 212a odst. 6 o.s.ř.

6. Odvolání žalobkyně není důvodné.

7. Soud prvního stupně se v řízení zaměřil na otázky pro rozhodnutí podstatné, provedl dokazování v dostatečném rozsahu, důkazy správně zhodnotil a vyvodil z nich i správné právní závěry. Odvolací soud je s jeho skutkovými zjištěními jakož i s právním posouzením věci zcela ve shodě.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

8. V prvé řadě se okresní soud správně zaobíral otázkou naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva žalobkyně podle § 80 o.s.ř., které je předpokladem věcného projednání žaloby. Jeho právní názor, že naléhavý právní zájem žalobkyně, která není zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník sporných nemovitostí, na určení je dán, je v souladu s dlouhodobě ustálenou soudní judikaturou, podle níž ten, kdo o sobě tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti, aniž by bylo jeho právo zapsáno v katastru nemovitostí, může docílit změny zápisu pouze prostřednictvím určovacího výroku soudu, že je vlastníkem, a proto naléhavý právní zájem na jeho určení má (srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, 23 Cdo 98, 22 Cdo 1875/2002 a řada dalších).

9. Zcela správný je též závěr soudu prvního stupně o tom, že žalobkyně měla v právním vztahu účastnic postavení spotřebitele dle § 419 o.z., zatímco žalovaná zde vystupovala jako podnikatel, neboť smlouva se týkala předmětu její činnosti, a to obchodování s nemovitostmi včetně nákupu a prodeje spoluvlastnických podílů. Na kupní smlouvu tak dopadají ustanovení § 1810 a násl. o.z. avšak s výjimkou dle § 1840 odst. 1, že na smlouvu, jejímž předmětem je převod práva k nemovité věci, se nepoužije ustanovení § 1829 o.z. o oprávnění spotřebitele od smlouvy odstoupit ve 14denní lhůtě od uzavření smlouvy. Jak správně zjistil soud prvního stupně, právo prodávající na odstoupení od smlouvy si smluvní strany sice sjednaly v kupní smlouvě, ovšem pouze pro případ nedodržení způsobu vyplacení kupní ceny podle ujednání. Taková situace však nenastala. Zákon žalobkyni odstoupení od smlouvy neumožňuje a sjednané právo na odstoupení od smlouvy bylo omezeno pouze na nezaplacení kupní ceny. Žalobkyně neodstoupila od smlouvy platně, neboť pro takový postup nejsou splněny podmínky dle § 2001 o.z. Rovněž tento závěr prvoinstančního soudu je správný.

10. Provedeným důkazům odpovídají i závěry okresního soudu o tom, že žalobkyně nejednala v omylu při uzavření kupní smlouvy a o tom, že byla rozhodnuta smlouvu uzavřít ještě předtím, než jí zaměstnankyně žalované nesprávně informovala o možnosti odstoupení od smlouvy odstoupit a že tato informace neměla na uzavření kupní smlouvy žádný vliv.

11. Potřebná skutková zjištění učinil soud prvního stupně i ve vztahu k otázce lichvy. Ust. § 1796 o.z. vyžaduje pro hodnocení smlouvy jako lichevní splnění dvou předpokladů, a to zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti nebo lehkomyslnosti smluvní strany (výčet těchto slabostí v zákoně je pouze demonstrativní) a současně hrubého nepoměru majetkové hodnoty vzájemných plnění v okamžiku uzavření smlouvy. Pouze nepoměr vzájemných plnění, vyjma zcela extrémních případů, lichvu ani rozpor s dobrými mravy nezakládá (podrobně viz např. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část, 1. vydání, 2014, s. 334-341: J. Petrov). V rozsudku sp. zn. 30 Cdo 3132/2011 Nejvyšší soud ČR ke znakům lichevní smlouvy uvedl následující: „Pro závěr, že smlouva o převodu nemovitosti představuje lichevní smlouvu, je nezbytné zjištění o naplnění objektivního a (alespoň jednoho) subjektivního znaku lichvy, které jsou v příčinné souvislosti, jakož i zjištění, že jednání osoby profitující z lichvy bylo úmyslné, a to alespoň ve formě nepřímého úmyslu (účastník profitující z lichvy věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena okolnostmi uvedenými shora a tuto okolnost využil); půjde tedy o jednání, které s přihlédnutím k okolnostem případu a zjištěnému hrubému nepoměru ve vzájemném plnění vytěsňuje jakékoliv úvahy o tom, že se jednalo o projev běžného (standardního) jednání obvyklého při uzavírání převodní smlouvy mezi uvážlivě jednajícími osobami, a současně nevnáší žádné pochybnosti o tom, že toto jednání v daném místě a čase již překročilo pravidla slušnosti a poctivosti, a tedy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. je v kolizi s dobrými mravy“.

12. Okresní soud se velmi podrobně a zcela důvodně zaobíral nejen průběhem kontraktačního procesu účastnic, ale i jakož i jemu předcházejícím jednáním žalobkyně, od doby, kdy se k prodeji nemovitosti rozhodla. S jeho zjištěními, že žalobkyně nebyla vystavena žádnému nátlaku ze strany žalované, měla dostatečný časový prostor ke zvážení uzavření smlouvy, nebyla v tísni z důvodu dluhů či jiného existenčního ohrožení, byla plně svéprávnou osobou, manželkou a matkou zodpovědnou za dvě malé děti, odvolací soud zcela souhlasí. Šestinedělí žalobkyně připadá pouze

na část období předcházejícího uzavření kupní smlouvy, v době jejího podpisu již skutečně uplynulo, avšak samo o sobě ani šestinedělí ani péče o nemocné dítě není stavem, který by bez dalšího naplňoval potřebnou intenzitu oslabení podle § 1796 o.z. Nátlak či zneužití situace nelze spatřovat ani v neochotě žalované navýšit nabídku, jelikož ostatní zjištěné okolnosti nejsou takového charakteru, že by žalobkyni neumožnovaly jinou volbu nežli na nabídku žalované přistoupit. Učinil-li soud prvního stupně za popsané situace závěr o nenaplnění objektivních předpokladů lichvy dle citovaného ustanovení zákona, bylo zcela na místě zamítnutí pro nadbytečnost důkazního návrhu žalobkyně na zpracování znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny převáděného spoluvlastnického podílu jako podkladu pro posouzení tvrzené nepřiměřenosti plnění.

13. Rozhodnutí soudu prvního stupně odvolací soud proto jako věcně správné podle § 219 o.s.ř. potvrdil, včetně výroku o nákladech řízení, kde zaujímá totožný názor k použití § 150 o.s.ř., jež je ustanovením zcela výjimečným, jehož aplikace znamená odchylku od obecného principu odpovědnosti za výsledek řízení, který se projevuje v povinnosti k úhradě jeho nákladů a je namístě toliko v mimořádných situacích, kdy uložení povinnosti k náhradě nákladů řízení by pro povinného účastníka znamenalo značnou újmu a nepřiznání náhrady se současně významně nedotkne poměrů protistrany. Sociální aspekty tohoto případu zcela správně soud prvního stupně promítl do výrazně delší lhůty k plnění stanovené žalobkyni.

14. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř. V odvolacím řízení byla žalobkyně zcela neúspěšná, a z toho jí vyplývá povinnost nahradit jeho náklady plně úspěšné žalované. Náklady řízení jsou tvořeny odměnou právního zástupce žalované za 3 úkony právní služby v sazbě 3 100 Kč za úkon (vyjádření k odvolání, jednání u odvolacího soudu) podle § 7, § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, paušální náhrada za dva úkony právní služby v sazbě 300 Kč za úkon podle § 13 odst. 1, odst. 3 advokátního tarifu, cestovné za cestu osobním automobilem k soudu z Prahy do Českých Budějovic a zpět osobním automobilem tov. zn. BMW, reg. zn. [redacted], kombinovaná spotřeba motorové nafty 7,4 litru na 100 km, cena pohonné hmoty 44,10 Kč / 1 litr, sazba paušální náhrady 5,20 Kč / 1 km podle § 4 písm. c) a § 1 písm. b) vyhl. č. 467/2022 Sb. a náhrada za ztrátu času stráveného na cestě k soudu v sazbě 100 Kč za každou započatou půlhodinu podle § 14 odst. 1, odst. 3 advokátního tarifu. Lhůta k zaplacení náhrady nákladů odvolacího řízení byla žalobkyni stanovena podle § 160 odst. 3 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně u Okresního soudu v Písku, pouze však za podmínek § 237 o.s.ř.

Nesplní-li povinná řádně a včas povinnost, kterou jí toto rozhodnutí ukládá, může se oprávněná domáhat na návrh soudním výkonem rozhodnutí či exekucí jejího splnění.

České Budějovice 29. března 2023

Mgr. Kamila Drábková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.