



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní Mgr. Petrou Novákovou ve věci žalobkyně Best Real Estate, s. r. o., se sídlem Praha 5 – Hlubočepy, Lipová alej 695/1, IČO:24139068, Mgr. Michalem Hanzlíkem, advokátem se sídlem v Praze, Na Hřebenech II 1718/8, proti žalovanému [údaje o účastníkovi] Mgr. Kateřinou Sedláčkovou, advokátkou se sídlem v Praze 1 – Nové Město, Ostrovní 30/126, o určení vlastnického práva,

takto:

- I. **Žaloba, aby soud určil, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. [číslo] o výměře 121 m² – zahrada zapsaném na [list vlastnictví] [redacted] pro k. ú. Kročehlavy, obec Kladno vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, se zamítá.**
- II. **Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 51.251 Kč k rukám právní zástupkyně žalovaného do tří dnů od právní moci rozsudku.**

Odůvodnění:

Žalobkyně se domáhá vydání rozsudku, kterým by soud určil, že je vlastnící předně ve výroku označeného pozemku s odůvodněním, že kupní smlouva, na základě které byl následně proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, uzavřená mezi žalobkyní zastoupenou tehdejším jednatelem [jméno] [příjmení] a žalovaným dne 7. 5. 2015 je neplatná. Náléhavý právní zájem na určení vlastnického práva je dle žalobkyně dán, neboť bez rozhodnutí soudu není možné napravit nesprávný zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Kupní smlouva je dle žalobkyně neplatná z řady níže uvedených důvodů:

Předně shledává neplatnost kupní smlouvy v neurčitosti ujednání o kupní ceně. Dle žalobkyně je přitom ujednání o kupní ceně obligatorní náležitostí kupní smlouvy, pro kterou zákon vyžaduje písemnou formu. Požadavek na určitost kupní ceny splňují pouze taková ujednání, z nichž je

kupní cena objektivně zjiitelná a určitelná také třetí osobou, nepostačí, je-li výše ceny známa jen smluvním stranám. Neurčitost ujednání o kupní ceně zakládá formulace ve smlouvě, kdy kupní cena je sjednána ve výši 1 000 Kč se zohledněním ostatních závazků žalobkyně vůči žalovanému, přitom z kupní smlouvy nevyplývá, o jaké závazky se má jednat. Nad to, absolutní neplatnost kupní smlouvy zakládá také hrubý nepoměr mezi kupní cenou ve výši 1 000 Kč oproti hodnotě převáděného majetku, takže kupní smlouva naplňuje objektivně znaky lichevní smlouvy a je třeba ji pokládat za smlouvu uzavřenou v rozporu s dobrými mravy. V tomto směru má žalobkyně za to, že je třeba kupní smlouvu na převod pozemku posuzovat jednotlivě, nikoliv v kontextu dalších smluvních vztahů mezi účastníky. K tvrzení o hrubém nepoměru mezi poskytnutým plněním a hodnotou převáděných nemovitostí žalobkyně rozvedla, že je a v době převodu nemovitostí byla v holdingu se společností FORTEGO, s. r. o. a společností AS Group, a. s. Také za tyto společnosti jednal jako statutární orgán [jméno] [příjmení], když za ně uzavřel se žalovaným ve stejném období kupní smlouvy, na základě kterých společnost AS Group, a. s. co by prodávající, převedla na žalovaného 4 bytové jednotky zapsané na [list vlastnictví] pro k.ú. Kročehlavy a společnost FORTEGO, s. r. o. nebytové jednoty [číslo] [číslo] umístěné ve stejné budově jako bytové jednotky. Kupní smlouvy znějí obdobně, všechny tyto nemovitosti včetně projednávaného pozemku byly na žalovaného převedeny za celkem 3 000 Kč, přičemž majetek, který byl převáděn, má hodnotu minimálně ve výši 15 786 985 Kč, což žalobkyně dovozuje z kupních smluv, na základě kterých se společnosti staly vlastníky těchto nemovitostí. Žalobkyně také zpochybňuje závěry znaleckého posudku k ocenění převáděných nemovitostí, když určenou obvyklou cenu pokládá za podhodnocenou, neboť znalci svévolně užili k určení ceny koeficienty snižující hodnoty získané porovnávací metodou, aniž by důvod pro toto snížení dostatečně vysvětlili. Naopak v případě, kdy by se nabízelo zvýšení koeficientu, této možnosti bezdůvodně nevyužili. Žalobkyně také poukazuje na skutečnost, že převáděný pozemek byl původně oceněn znaleckým posudkem vypracovaným pro Českou spořitelnu a.s. na částku 217 800 Kč, v rozporu s tím v předloženém znaleckém posudku v průběhu řízení byl znalci stejný pozemek oceněn částkou 73 000 Kč. Znalec také hodnotil technický stav bytových jednotek, byť, jak sám uvedl, je neviděl. Pokud jde o závazky, které měly být brány znalci v potaz při určení obvyklé ceny, v řízení bylo prokázáno, že jsou neexistující. Žalobkyně zdůrazňuje, že vůči žalovanému neměla a nemá žádné závazky, žalovaný je toliko majitelem pohledávky za společností BURON, s.r.o., který je členem stejného holdingu jako žalobkyně, pohledávka původně České spořitelny a.s. za dlužníkem byla zajištěna zástavním právem na nemovitosti. Dále žalobkyně na podporu svého nároku na určení vlastnictví k předmětnému pozemku argumentuje tím, že kupní smlouva je neplatná pro absenci svobodného projevu vůle jednatele žalobkyně smlouvy uzavřít. [jméno] [příjmení], tehdejší jednatel žalobkyně, byl k podpisu kupní smlouvy, jako i navazujících listin donucen bezprávnou výhružkou, sám neměl nikdy v úmyslu nemovitosti (nejenom projednávaný pozemek) za žalobkyni prodat. O tom svědčí především trestní oznámení [příjmení] na neznámého pachatele. Krom toho, jednatel žalobkyně [jméno] [příjmení] neměl žádné oprávnění bez souhlasu majitelů žalobkyně disponovat s jejím majetkem. Vlastníci žalobkyně neměli tušení o převodu vlastnictví, o tom se dozvěděli až z katastru nemovitostí. Ihned poté odvolali z funkce jednatele [příjmení] a nový jednatel se neprodleně domáhá určení vlastnictví podanou žalobou. Okolnosti prodeje nejenom pozemku, který je předmětem určení vlastnického práva, ale i ostatního shora zmíněného nemovitého majetku, žalobkyni utvrzuje v přesvědčení, že žalovaný jednal ve shodě se společností KCP Invest a.s., která zaplatila kupní ceny a investovala do pohledávky České spořitelny a.s. za BURON s.r.o. ve snaze vyvést ze členů holdingu, jehož součástí je i žalobkyně, hodnotný majetek, o tom dle žalobkyně svědčí rozhodnutí zdejšího soudu čj: 22 C 26/2013-211 ze dne 12. 1. 2015 a také snaha společnosti KCP Invest a.s. zajistit si tuto „investici“ postoupením pohledávky ve výši 10.000.000 Kč od společnosti Best Credit Group a.s. zajištěných zástavními právy na nemovitostech i přes známost o neexistenci této pohledávky.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby v celém rozsahu. Prvořadě má za to, že žalobkyni nesvědčí naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva, neboť v případě úspěchu žaloby by nebyla

vlastníkem pozemku, když ten by byl prodán v nuceném výkonu rozhodnutí, nebo v rámci prodeje zástavy. Proti argumentům žaloby dále brojí následovně.: Dle žalovaného kupní cena mezi účastníky byla určena jednoznačným způsobem, a to částkou 1 000 Kč za každou převáděnou nemovitost, když žalovaný má za to, že všechny tři uzavřené smlouvy mezi ním a členy holdingu žalobkyně je třeba posuzovat ve vzájemné souvislosti, neboť jimi byly převáděny nemovitosti, které tvoří funkční soubor. Kupní ceny byly určeny ve výši 1 000 Kč u každé z kupních smluv právě s ohledem na dluhy, které na nemovitostech vázly a na právní stav těchto nemovitostí, které byly postiženy v rámci exekuce a byl již nařízen jejich prodej. Mezi smluvními stranami bylo jednoznačně zřejmé, jaké dluhy žalobkyně a ostatních členů holdingu, resp. dluhy jdoucí za nemovitostmi žalovaný přebíral a zaplatil, o tom svědčí nejenom přesná specifikace těchto závazků ve smlouvě o smlouvě budoucí, ale také přítomnost jednatele žalobkyně a ostatních společností P [příjmení] při jednání s věřiteli. Žalovaný popírá, že by on, nebo někdo jiný jakýmkoliv způsobem působil na svobodnou vůli jednatele žalobkyně uzavřít smlouvy, naopak pro žalobkyni sjednaný převod nemovitostí za nastolených podmínek byl výhodný, neboť v opačném případě by došlo k prodeji nemovitostí v dražbě s nejistým výsledkem, zda výtěžek postačí na úhradu dluhů. Jestliže fiktivní vlastníci žalobkyně nesouhlasili s prodejem nemovitostí a jednáním jednatele [příjmení], nemůže jít tato okolnost k tíži žalovaného, který vycházel v dobré víře ze zápisu o statutárním orgánu žalobkyně z obchodního rejstříku. Žalovaný také nesouhlasí s tvrzením žalobkyně o lichevním charakteru smlouvy a hrubém nepoměru mezi hodnotou převáděných nemovitostí a úplatou. Jak bylo v řízení prokázáno, nemovitosti tvoří ucelený celek, v době převodu nemovitostí jejich obvyklá cena dle znaleckého posudku, který žalovaný pokládá za správný, činila 6 324 000 Kč. Žalovaný za nemovitosti nezaplatil pouze 3x 1 000 Kč na základě kupních smluv, ale uhradil také dluhy na nemovitostech váznoucí, které byly mezi stranami, jak shora uvedeno, jednoznačně zřejmé a seznatelné, nelze tedy souhlasit s argumentací žalobkyně o neplatnosti smlouvy z důvodu její neurčitosti. Na nemovitostech vázlo zástavní právo ve prospěch České spořitelny pro pohledávku ve výši 4 328 000 Kč, dále ve prospěch finančního úřadu pro pohledávku ve výši 168 000 Kč za společností FORTEGO, taktéž exekučně vymáhané dluhy ve výši 581 291 Kč. Rozdíl mezi obvyklou hodnotou nemovitosti a úplatou žalovaného tak činil cca 1 000 000 Kč, tato částka je zcela přiměřená podnikatelskému riziku žalovaného vzhledem k právnímu stavu nemovitostí. Žalovaný zdůrazňuje, že úplatu zaplatil z vlastních zdrojů (životního pojištění), v žádném spojení se společností KCP a.s. tak, jak tvrdí žalobkyně, není. Žalovaný také zpochybnil tvrzení žalobkyně o hodnotě nemovitostí přes 15 000 000 Kč, neboť společnost AS Group, a. s. a FORTEGO, s. r. o. měly nemovitosti nabýt v roce 2012 od společnosti BURON s.r.o., kupní cenu měly významným způsobem hradit zápočtem na pohledávku 10 000 000 Kč u společnosti Best Credit Group a.s., přitom v probíhajícím řízení bylo prokázáno, že tato pohledávka nikdy nevznikla. Společnost BURON s.r.o. nemovitosti nabyla do svého vlastnictví za výrazně nižší částku. Jednání žalobkyně po převodu nemovitostí a jejich oddlužení naopak v žalovaném vytváří dojem, že se on stává obětí nezákonného jednání žalobkyně a ostatních členů jejího holdingu.

Žalovaný ve svém prvním jednání navrhl, aby žaloba byla spojena ke společnému projednání se žalobou vedenou u zdejšího soudu pod spisovou značkou 15C 43/2015, kdy v tomto řízení se další člen holdingu žalobkyně společnost AS Group, a. s. domáhá určení svého vlastnického práva k nemovitostem zapsaných v k. ú. [část obce], které tvoří funkční soubor s projednávaným pozemkem. Návrh na spojení věcí byl zdejším soudem zamítnut z důvodů uvedených v usnesení Okresního soudu v Kladně č. j. 17C 36/2015-92 ze dne 29. 10. 2015.

Mezi účastníky zůstaly nesporné pouze tvrzení o skutečnostech, které má soud za prokázané výpisem z katastru nemovitostí, nesporným bylo také tvrzení, že kupní smlouvu podepsal za žalobkyni tehdejší jednatel [jméno] [příjmení], který podepsal kupní smlouvy také za společnost FORTEGO, s. r. o. a AS Group, a. s., jež jsou totožné jako společnost BURON s.r.o. v holdingu s žalobkyní. Sporu zůstalo v otázce platnosti kupní smlouvy. Soud proto posuzoval platnost

uzavřené kupní smlouvy, což obnášelo posouzení nejenom její obsahové a formální správnosti a určitosti, ale také posouzení okolností, za kterých byla smlouva uzavřena. Samozřejmě, za předpokladu závěru o existenci naléhavého právního zájmu na určovací žalobě.

Výpisem z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k 13. 1. 2016 bylo prokázáno, že vlastnické právo k pozemku parcele [číslo] o výměře 121 m², druh pozemku zahrada, zapsaných na [list vlastnictví] 2015 pro k. ú. Kročehlavy, obec Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, svědčí žalovanému. Nabývacím titulem je kupní smlouva ze dne 7. 5. 2015 s účinky zápisu vlastnického práva 14. 5. 2015. Výpisem z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k. ú. [část obce] bylo zjištěno, že bytové jednotky [číslo] nebytové prostory [číslo] a 2 jsou zapsány na vlastníka – žalovaného, a to na základě kupní smlouvy ze dne 4. 5. 2015 a 11. 5. 2015 s právními účinky zápisu 5. 5. 2015 a 14. 5. 2015, z katastru také plyne zapsaná poznámka spornosti z 19. 6. 2015.

Výpisem z obchodního rejstříku dle stavu k 26. 10. 2015 byla prokázána právní subjektivita žalobkyně, která byla zapsána jako společnost 26. 7. 2011, v období od 6. 5. 2013 do 28. 5. 2015 byl jejím jednatelem [jméno] [příjmení], [datum narození], který byl oprávněn jednat jménem společnosti ve všech věcech samostatně. Od 20. 5. 2015 až do současnosti je jednatelem žalobkyně [jméno] [příjmení], [datum narození]. Z výpisu bylo také prokázáno, že společníkem žalobkyně od 6. 5. 2013 je Jihočeská rybníkářská, a. s. se sídlem v Kladně, [ulice a číslo]. V minulosti společníkem žalobkyně byla také společnost Best Credit Group, a. s., a to od roku 2011 do 6. 5. 2013. Výpisem z obchodního rejstříku společnosti FORTEGO, s. r. o. bylo soudem zjištěno, že jejím jednatelem v současné době je [jméno] [příjmení]. V minulosti byl jejím jednatelem [jméno] [příjmení]. Výpisem z obchodního rejstříku společnosti AS Group, a. s. bylo prokázáno, že [jméno] [příjmení] byl jednatelem této společnosti od 10. 5. 2013 do 28. 5. 2015, a od 20. 5. 2015 je jednatelem [jméno] [příjmení]. Dále bylo výpisem z obchodního rejstříku zjištěno, že v období od 9. 8. 2010 do 10. 5. 2013 je jejím jediným akcionářem byla společnost Best Credit, a. s.

Z vyjádření žalovaného bylo zjištěno, že kolem roku 2014 měl zájem investovat své finanční prostředky. Jeho dlouholetý známý pan [příjmení] mu na přelomu roku 2014 a 2015 zprostředkoval možnost investice do nemovitostí na Kladně, následně mu zprostředkoval setkání s Ing. [příjmení], který mu sdělil, že má možnost jednat za společnost vlastníci dům. Na celé záležitosti neviděl nic zvláštního, k jednání za svou osobu v této záležitosti zmocnil svého známého [příjmení]. Podrobnosti ohledně domu zjistili ve veřejně přístupných registrech, z nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří odhadli obvyklou cenu nemovitostí na 5 – 6 000 000 Kč. Vyřízení právních záležitostí kolem koupě pověřil svého právníka. Do obchodu investoval své vlastní finanční prostředky. Pokud jde o dům, ten byl obsazen, byl zde jeden nebytový prostor a 4 byty. Jeden nebytový prostor byl prázdný.

Soud ve věci provedl důkaz výsledkem níže uvedených svědků.

Z výsledku svědka [jméno] [příjmení] bylo zjištěno následující: Svědek je dlouhodobým známým žalovaného. K žalobci žádný vztah nemá, nezná jej. Svědek popřel, že by jej někdo z účastníků o projednávání řízení podrobně informoval, stanovisko žalobce a žalovaného ve věci nezná. Ke koupi nemovitosti v Kročehlavech svědek uvedl, že jeho známý Ing. [příjmení] jej zpravil o možnosti zprostředkování prodeje nemovitostí, jež mají jít do dražby. Jejich prodejem by se dražbě zabránilo. Protože svědkovi byl znám zájem o investici peněz, seznámil jej s nabízenou možností koupě nemovitostí v Kročehlavech. Žalovaný zájem projevil. Z výpisu z katastru nemovitostí svědek a žalovaný zjistili, že na nemovitostech vážne zástavní právo a také exekuce. Zástavní právo je ve prospěch zajištění pohledávky České spořitelny ve výši 4 – 5 000 000 Kč, dále na nemovitosti vážly dva nebo tři dluhy ve prospěch finančního úřadu jako věřitele a exekuce vedená exekutorem v Brně. Dle svědka byly následně získány informace o konkrétní výši pohledávek, pohledávky vymáhané exekučně a pohledávky finančního úřadu narůstaly. Dle

svědka hodnotu nemovitostí tehdy s ohledem na nabídky v realitních kancelářích ohodnotili na 5 000 000 Kč, možná více. Po upřesnění dluhů váznoucích na nemovitosti požádal svědek Ing. [příjmení] o jednání s panem [příjmení], který jednal za společnosti vlastníci nemovitosti, což bylo v únoru, nebo březnu 2015. Následovala schůzka pana [příjmení] s právními zástupci žalovaného, konkrétně se jí jako právní zástupkyně žalovaného účastnila [titul]. [příjmení]. Na jednání u právních zástupců se podepsala smlouva o smlouvě budoucí, kde se stanovily podmínky prodeje, tj. oddlužení nemovitostí. Po oddlužení že nemovitosti prodají za symbolickou cenu 1 000 Kč. Kdo tuto částku navrhl, si již svědek nevzpomíná. Žalovaný se neúčastnil smlouvy o smlouvě budoucí, neboť byl tehdy v zahraničí, pověřil tímto na základě plné moci svědka. Svědek také jeho jménem jednal na finančních úřadech, u exekutora. Prostředky na vyplacení pohledávek poskytl žalovaný. Ing. [příjmení] předal kontakt na pověřenou osobu v České spořitelně. Banka souhlasila se zrušením dražby, bude-li mít svou pohledávku vyplacenou. Peníze za vyčíslenou pohledávku, resp. za cenu, za kterou jí byla ochotna postoupit, Česká spořitelna dostala na účet. Vyplacení dluhu trvalo 2 – 3 měsíce, následovala schůzka u právního zástupce žalovaného, na které byly sepsány kupní smlouvy, návrhy na vklad vlastnického práva. Pan [anonymizováno] k záležitosti figuroval jako ten, kdo nabídl nemovitosti, zprostředkoval kontakt a také byl ručitelem v uzavřených smlouvách. Dle svědka u podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní byl pan [příjmení], svědek, [titul]. [příjmení], Ing. [příjmení] a snad sekretářka sepisující smlouvy.

Z výpovědi svědka [příjmení] [jméno] [příjmení] bylo shledáno, že v současné době není v žádném vztahu jak k žalovanému, tak k žalobci, nicméně v minulosti byl jednatelem společnosti BURON, s. r. o. Tato společnost si vzala úvěr u České spořitelny, a. s. na rekonstrukci domu v Kročehlavech, v němž se prodávali také bytové jednotky žalovanému. S odstupem několika let, kdy již dlouhodobě nebyl jednatelem této společnosti, jej kontaktovala Česká spořitelna a uvědomila jej o nesplácení úvěru. Při následném jednání s Českou spořitelnou mu bylo bankou řečeno, že pokud bude úvěr zaplacen, nemovitosti, které jsou zastaveny ve prospěch pohledávky z úvěru, nepůjdou do dražby. Známý svědka - pan [příjmení] jej vyrozuměl o zájmu žalovaného o koupi nemovitostí zatížených zástavním právem ve prospěch České spořitelny a.s. Jednání v této věci mezi [příjmení] a [příjmení] zprostředkoval svědek. Prodej nemovitostí byl mezi [příjmení] a [příjmení] zastupujícím žalovaného dojedнан včetně kupní ceny, probíhala jednání s bankou. Svědkovi bylo známo, že bylo třeba zrušit zástavy, které pro dluhy vázly na nemovitosti, jednalo se o pohledávce společnosti B [příjmení] [jméno]. K nabytí vlastnictví k nemovitostem žalobkyní a společnostmi FORTEGO, s. r. o. a AS Group, a. s. bylo z výpovědi svědka shledáno, že členové holdingu si nemovitosti mezi sebou porůznu převáděli, tyto informace se svědek dozvěděl v souvislosti s jeho výpověďmi na Policii ČR v trestních řízeních, osobně se domnívá, že kupní cena mezi společnostmi BURON, s. r. o., žalobkyní, společnostmi FORTEGO, s. r. o. a AS Group, a. s. za nemovitosti v Kročehlavech zaplacená nebyla, neboť má za to, že byly převáděny pouze formálně za účelem podvodů na dani z přidané hodnoty. Dle svědka z informací, které získal v rámci výslechů na policii, má za to, že společnost BURON, s. r. o. po jeho odchodu ze společnosti faktickou činnost nevyvíjela. Z výpovědi svědka bylo také shledáno, že ručitelský závazek za splnění smluv uzavíraných se žalovaným převzal v právní kanceláři za přítomnosti [titul]. [příjmení], vedlo jej k tomu pochopení žalovaného, že chce mít jistotu, aby vše bylo v pořádku tak, jak bylo dojednáno. Na prodeji nemovitostí byl zainteresován k výzvě Česká spořitelna, a. s., neboť byl na úvěrové smlouvě podepsán jako tehdejší jednatel dlužník a bance se stávajícího jednatele nepodařilo zkontaktovat. Svědek popřel, že by na něj byl vyvíjen nátlak, aby podepsal ručitelské prohlášení, nicméně ručení nevnímal jako zajištění zaplacení finanční částky.

V řízení byly provedeny kromě shora uvedených také tyto listinné důkazy.:

Z kupní smlouvy uzavřené dne 7. 5. 2015 mezi žalobkyní jako prodávající, zastoupenou jednatelem [jméno] [příjmení] a žalovaným jako kupujícím, zastoupeným na základě plné moci [jméno] [příjmení] a Ing. [jméno] [příjmení] jako ručitelem bylo doloženo nesporné tvrzení o tom, že prodávající jako jediný vlastník pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce] o výměře 121 m²

označeného jako zahrada, tuto nemovitost prodává žalovanému, a to včetně součástí a veškerého příslušenství za kupní cenu ve výši 1 000 Kč. Z článku III, odst. 2 bylo zjištěno, že kupní cena byla uhrazena v hotovosti při podpisu smlouvy, dále bylo ze smlouvy zjištěno, že prodávající se zavazuje uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, prohlášení smluvních stran o tom, že ke dni uzavření kupní smlouvy na nemovitosti nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, služebnosti, ani jiná věcná práva, vyjma zástavního práva smluvního kupujícího ze smlouvy o postoupení pohledávky [číslo] uzavřené 2. 4. 2015 se společností Česká spořitelna, a. s. a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k uspokojení oprávněného v celkové výši 12 240 Kč s příslušenstvím ve prospěch Finančního úřadu pro Středočeský kraj, územní pracoviště v Kladně, prohlášení o zániku zástavního práva smluvního ve prospěch společnosti Best Credit Group, a.s. dle písemného potvrzení prodávajícího. V neposlední řadě bylo zjištěno ujednání stran o konečné kupní ceně ve výši 1000 Kč, když ta byla stanovena se zohledněním závazků prodávajícího a kupujícího. Ve smlouvě je dále uvedeno, že účastníci kupní smlouvu sepsali a uzavřeli na základě pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, nikoliv pod jakýmkoliv nátlakem. Za nesplnění povinnosti prodávajícího dle kupní smlouvy byly ve smlouvě sjednány smluvní pokuty, za zaplacení smluvních pokut se zaručil ručitel. Součástí kupní smlouvy je plná moc udělená žalovaným [jméno] [příjmení] k zastupování v této věci a také ve věci prodeje pozemku parc. [číslo] jehož součástí je budova rodinného domu [adresa] v k. ú. [část obce], pozemku evidovaného jako parcela [číslo] v k. ú. [část obce], jednotce [číslo] nebytový prostor v domě [adresa], jednotce [číslo] jiný nebytový prostor v domě [adresa], bytu [číslo] v domě [adresa], bytové jednotce [číslo] to vždy včetně příslušného podílu na budově domě [adresa] a pozemku parc. [číslo] dále spoluvlastnických podílů na pozemku parc. [číslo] pozemku parc. [číslo] – zahrada. [příjmení] moc je ze 7. 4. 2015.

Výpisem z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k 7. 5. 2015, a to [list vlastnictví] bylo prokázáno, že k tomuto datu pozemek parc. [číslo] o výměře 121 m² v k. ú. Kročehlavy vlastnila žalobkyně, dále bylo z LV zjištěno, že na pozemku vážlo věcné břemeno chůze a dále tyto závady: zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 12 240 Kč s příslušenstvím ve prospěch Finančního úřadu pro Středočeský kraj, dle rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. j. 1214111/15/2110-00540-203941 účinky k zápisu k 16. 4. 2015, zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 10 000 000 Kč s příslušenstvím ve prospěch Best Credit Group, a. s., na základě smlouvy o zřízení zástavního práva z 22. 4. 2011, právní účinky k 18. 5. 2011, zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s příslušenstvím v celkové výši 3 180 000 Kč jako i veškerých budoucích pohledávek ve prospěch České spořitelny, a. s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 9. 1. 2008, právní účinky vkladu práva k 21. 1. 2008. Výpisem z katastru nemovitostí [list vlastnictví] bylo zjištěno, že ke dni 10. 3. 2015 vlastníkem nemovitostí zde zapsaných, a to bytových jednotek již předně v rozsudku jmenovaných, jako i podíl na společných částech domu a pozemku byla společnost AS Group, a. s., kdy na nemovitostech vážlo zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 144 255 Kč ve prospěch Finančního úřadu pro Středočeský kraj, dále zástavní právo exekutorské soudního exekutora [titul]. [jméno] [příjmení] ve prospěch pohledávky ve výši jistiny 77 285 Kč, dále zástavní právo smluvní ve prospěch předně jmenované pohledávky České spořitelny a ve prospěch společnosti Best Credit Group, a. s. Výpisem z katastru nemovitostí [list vlastnictví] vedeného pro k.ú. Kročehlavy bylo zjištěno, že AS Group, a. s. byla ke dni 10. 3. 2015 vlastníkem pozemku parcely [číslo] o výměře 244 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba [adresa] rodinný dům a pozemku parc. [číslo] o výměře 142 m² zahrada, s totožnými závadami jako předchozí nemovitosti na [list vlastnictví], dále bylo prokázáno, že dne 11. 8. 2014 s právními účinky zápisu k témuž datu byl vydán [titul]. [jméno] [příjmení] exekuční příkaz k prodeji nemovitostí. Výpisem z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k. ú. Kročehlavy, obec Kladno bylo prokázáno, že ke dni 21. 4. 2015 společnost FORTEGO, s. r. o. vlastnila nebytové prostory [číslo] včetně příslušného podílu na společných částech budovy a pozemku, také tyto nemovitosti

byly zastaveny ve prospěch pohledávky České spořitelny, Best Credit Group, a. s. a ve prospěch o pohledávky Finančního úřadu ve výši 168 663 Kč.

Ze smlouvy o smlouvě o budoucí kupní uzavřené mezi společnostmi AS Group, a. s. jako budoucím prodávajícím č. 1, FORTEGO, s. r. o. jako budoucím prodávajícím č. 2 a žalobkyní jako budoucí prodávající č. 3, vždy zastoupených jejich jednatelem (předsedou představenstva) [jméno] [příjmení] a žalovaným jako budoucím kupujícím a Ing. [jméno] [příjmení] jako budoucím ručitelem dne 12. 3. 2015 bylo soudem zjištěno, že budoucí prodávající mají zájem prodat bytové jednotky [číslo] v bytovém domě [adresa] na pozemku parcela [číslo] v k. ú. Kročehlavy, včetně spoluvlastnických podílů na nemovitostech, pozemku parc. [číslo] ve vlastnictví AS Group, a.s., nebytové jednotky [číslo] bytové jednotky [číslo] včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce], které jsou ve vlastnictví FORTEGO, s. r. o. a pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce] ve vlastnictví žalobkyně, a to žalovanému, na základě v budoucnu uzavřených kupních smluv, kdy smluvní strany jsou si vědomy, že na nemovitostech vážnou závazky, dluhy a zástavy, které znehodnocují nemovitosti tak, že jejich skutečná hodnota je záporná, resp. nulová. Pokud jde o závady na nemovitostech vážnoucí, jde u nemovitostí prvního prodávajícího o zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 144 255 Kč s příslušenstvím, zástavní právo exekutorské zřízené soudním exekutorem [titul]. [jméno] [příjmení] ve výši jistiny 77 285 Kč, zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek s příslušenstvím v celkové výši 3 180 000 Kč jako i veškerých budoucích pohledávek ve prospěch České spořitelny, a. s., zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 10 000 000 Kč s příslušenstvím ve prospěch Best Credit Group, a. s. a věcné břemeno užívání ve prospěch společnosti B Real Estate, jako i věcné břemeno chůze ve prospěch pozemku parc. [číslo]. Na nemovitostech druhého prodávajícího poté vážne shora uvedené zástavní práva ve prospěch České spořitelny a ve prospěch [příjmení] [jméno] [příjmení], a s. pro 10 000 000 Kč, jako i věcné břemeno užívání ve prospěch Best Real Estate a věcné břemeno chůze. Na nemovitosti ve vlastnictví prodávajícího [číslo] vážne poté zástavní právo ve prospěch pohledávky [obec] spořitelny a ve prospěch pohledávky ve výši 10 000 000 Kč ve prospěch Best Credit Group, a. s. Budoucí prodávající a budoucí kupující si sjednali uzavření kupní smlouvy za podmínky, že budoucí kupující zajistí úhradu pohledávek, k jejichž zajištění bylo zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské zřízeno, dále se zavazuje vyplatit tyto pohledávky a kvitanci o úhradě předložit prodávajícím, také se zavazuje postoupit na sebe pohledávku České spořitelny, a. s., kdy by tedy v případě následného převodu vlastnického práva došlo k zániku zástavního práva splynutím subjektů zástavního věřitele a zástavce. Budoucí prodávající se zavázali vymazat pohledávku Best Credit Group z katastru nemovitostí s tím, že návrh na výmaz této pohledávky bude podán ve stejný den jako návrh na zápis vlastnického práva k nemovitostem prodávajícího [číslo] ve prospěch budoucího kupujícího. Součástí smlouvy o budoucí smlouvě kupní jsou také kupní smlouvy, kdy kupní smlouva, která má být uzavřena mezi žalobkyní a žalovaným, je obsahově totožná jako kupní smlouva ze 7. 5. 2015. Také následné dvě smlouvy mezi budoucím prodávajícím č. 1 a 2 jsou shodné jako kupní smlouvy uzavřené mezi nimi a žalovaným.

Ze stejnopisu notářského zápisu sepsaného 7. 9. 2015 [titul]. [jméno] [příjmení], notářem se sídlem v Litoměřicích, a to v advokátní kanceláři [příjmení], [příjmení], [příjmení] bylo prokázáno následující prohlášení [ulice], jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem: v souvislosti s převodem vlastnického práva na žalovaného k nemovité věci zapsané v Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno na LV [číslo] a v souvislosti s tím, že jednotlivé převody vlastnických práv k nemovitostem zapsaných na těchto LV, byly napadeny žalobami u Okresního soudu v Kladně. [příjmení] čestně prohlašuje, že byl v době podpisu kupních smluv mezi AS Group, a. s. a žalovaným 4. 5. 2015, dále dne 7. 5. 2015 při podpisu kupní smlouvy mezi žalobkyní a žalovaným jako i 11. 5. 2015 při podpisu kupní

smlouvy mezi FORTEGO, a. s. a žalovaným byl oprávněn jednat za prodávající, k prodeji těchto nemovitostí žalovanému přistoupil s vědomým, že to je vhodné řešení tíživé finanční situace všech tří prodávajících, když na nemovitostech vázlo zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek s příslušenstvím v celkové výši 3 180 000 Kč, jako i veškerých budoucích pohledávek ve prospěch České spořitelny za obligačním dlužníkem BURON, s. r. o., která byla původním vlastníkem nemovitostí, následně převedených na společnost AS Group, Best Real Estate a FORTEGO s.r.o.. Na nemovitostech dále vázlo zástavní právo ve prospěch správního orgánu k uspokojení pohledávky ve výši 144 255 Kč a zástavní právo exekutorské pověřeného soudního exekutora [titul]. [jméno] [příjmení] ve výši 77 285 Kč a v rámci této exekuce prováděné [titul]. [jméno] [příjmení] byl již vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitostí pozemku parc. [číslo] parc. [číslo] byl již stanoven termín dražby těchto nemovitostí. Z prohlášení [ulice] bylo shledáno, že jej měl v únoru 2015 či počátkem března 2015 kontaktovat žalovaný, resp. měl mu být sdělen zájem žalovaného na odkoupení pohledávky České spořitelny, a. s. a zájem zakoupit nemovitosti. Prodej žalovanému mu připadal vhodný, neboť tak by již nehrozila ztráta majetku v exekuci. [jméno] [příjmení] proto za účelem stanovení podmínek pro odkup nemovitostí uzavřel 12. 3. 2015 smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a to za AS Group, žalobkyni a společnost FORTEGO, dále byl účastníkem smlouvy žalovaný a Ing. [jméno] [příjmení]. Ten byl zastoupen [jméno] [příjmení]. Bylo domluveno, že žalovaný se stane vlastníkem zajištěné pohledávky České spořitelny a.s. a vyplatí jednotlivé zajištěné pohledávky zástavním právem exekutorským a z rozhodnutí správního orgánu. Právě z těchto důvodů byla dohodnuta kupní cena v jednotlivých kupních smlouvách částkou 1 000 Kč. Dle svého prohlášení [jméno] [příjmení] v době podpisu jednotlivých kupních smluv měl velmi dobrou znalost a vědomost, jaké pohledávky se zohlednily při stanovení kupní ceny. Po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní začal [jméno] [příjmení], Ing. [příjmení] a pan [příjmení] zjišťovat jednotlivé výše pohledávek zajištěné zástavním právem exekutorským a z rozhodnutí finančních úřadu. Z tohoto důvodu jednal s panem [příjmení] na Finančním úřadu pro Středočeský kraj, územní pracoviště v Kladně, kde zjistili nedoplatky za společností AS Group ve výši 169 212,84 Kč z titulu daně z přidané hodnoty a ručitelství závazek za společnost BURON, s. r. o. ve výši 457 710 Kč z titulu ručitelství závazku na dani z převodu nemovitostí. Uvedené závazky za společnost AS Group uhradil jménem žalovaného pan [příjmení] nebo Ing. [příjmení]. Následně byla jimi uhrazená pohledávka vymáhána v exekuci exekutorem [titul]. [jméno] [příjmení], a to ve výši 120 000 Kč. Pokud by nebyla uhrazena následující týden, či nějak tak, byla nařízena dražba nemovitostí parc. [číslo] v k. ú. [část obce]. Žalovaný se následně stal vlastníkem pohledávky původně [obec] spořitelny, před podpisem kupní smlouvy mezi žalobkyní a žalovanou byla jménem žalovaného panem [příjmení] zaplacená pohledávka ve výši 12 240 Kč u finančního úřadu. Dále byla zaplacená pohledávka za společnost FORTEGO, s. r. o. u finančního úřadu ve výši 168 663 Kč.

Z oznámení České spořitelny, a. s. společnosti BURON, s. r. o. ze dne 3. 8. 2011 bylo soudem zjištěno, že banka zesplatnila úvěr ze smlouvy o úvěru [číslo] vyzvala dlužníka k okamžité úhradě. Výpisem z úvěrového účtu k tomuto úvěru bylo soudem zjištěno, že k 3. 8. 2011 činila jistina 2 705 410,43 Kč, splatné úroky 474 589,57 Kč, z toho jistina po splatnosti byla 109 497,65 Kč. Z návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy zástavního věřitele České spořitelny, a. s. proti zástavnímu dlužníku FORTEGO, s. r. o. ze dne 26. 11. 2013 má soud za doložené, že banka se domáhala u zdejšího soudu nařízení soudního prodeje zástavy, a to nebytového prostoru [číslo] v budově [adresa] v Kročehlavech včetně podílu na společných částech budovy a pozemku. Poštovní dodejka dokládá, že návrh byl podán u zdejšího soudu.

Ze smlouvy o postoupení pohledávek [číslo] uzavřené mezi Českou spořitelnou, a. s. jako postupitelem a žalovaným jako postupníkem dne 2. 4. 2015 bylo doloženo, že postupitel má pohledávku za dlužníkem BURON, s. r. o. ve výši jistiny 2 705 410,43 Kč, úrok řádný 19 191,98 Kč, úrok z prodlení ve výši 1 406 911,58 Kč, kdy dále přirůstá úrok z prodlení ve výši 14,3 % ročně z dlužné jistiny, dále spolu s tím právo na náhradu nákladů nalézacího řízení ve výši

194 010 Kč, tedy celkově 4 328 523,99 Kč, kterou touto smlouvou postupuje postupníkovi za úplatu ve výši 3 850 000 Kč. Z této smlouvy bylo dále zjištěno, že pohledávka banky za BURON, s. r. o. je jištěna blankosměnkou vlastní avalovanou panem Ing. [jméno] [příjmení] dne 9. 1. 2008.

Z oznámení o postoupení pohledávky v návaznosti na poštovní dodejku bylo soudem zjištěno, že Česká spořitelna, a. s. oznámila žalobkyni postoupení pohledávky ze smlouvy uzavřené se společností BURON, s. r. o. ze dne 9. 1. 2008 na žalovaného. Stejně oznámení bylo zasíláno také společnosti FORTEGO, s. r. o. a společnosti AS Group, a. s., jak soud shledal z oznámení o postoupení pohledávky ze dne 9. 4. 2015 těmito společnostem v návaznosti na poštovní dodejky.

Z usnesení Okresního soudu v Kladně č. j. 10C 124/2013-40 ze dne 28. 3. 2014 a usnesení stejného soudu č. j. 10C 125/2013-92 ze dne 10. 12. 2014 bylo soudem prokázáno, že ve prospěch pohledávky České spořitelny a. s. ve výši 3 603 861,31 Kč s příslušenstvím byl nařízen prodej zástavy, a to pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce] a prodej nebytové jednotky [číslo] včetně podílu na společných částech domu a pozemku zde uvedeného, a to domu v budově [adresa] na parcele [číslo]. Rozhodnutí nabyla právní moci dnem 8. 7. 2014 a dne 17. 2. 2015.

Ze stvrzenky vydané Finančním úřadem pro Středočeský kraj, územní pracoviště Kladno dne 7. 5. 2015 bylo soudem zjištěno, že tohoto dne bylo za společnost BURON, s. r. o. zaplacen 9 141 Kč jako daň z převodu nemovitosti, a to z titulu ručitého závazku společnosti Best Real Estate, s. r. o.

Z protokolu o ústním jednání konaném 18. 3. 2015 u Finančního úřadu pro Středočeský kraj, územní pracoviště Kladno za účasti správce daně, AS Group, a. s. zastoupené [jméno] [příjmení] ve věci projednání způsobu úhrady daňového nedoplatku bylo zjištěno, že tohoto dne byl jednatel společnosti informován o daňovém účtu a nedoplatku k 18. 3. 2015 na dani z přidané hodnoty ve výši 169 212,84 Kč a z titulu ručitého závazku za společnost BURON, s. r. o. z daně převodu nemovitostí ve výši 451 710 Kč.

Z pokladních složenek České národní banky bylo zjištěno, že dne 3. 4. 2015 [jméno] [příjmení] složil 180 000 Kč na účet [bankovní účet] stejného dne na stejný účet částku 271 710 Kč za společnost BURON, s. r. o., částku 170 050 Kč na stejný účet a však s předčíslem 705 za společnost AS Group a.s..

Z usnesení vydaného [titul]. [jméno] [příjmení], soudním exekutor, Exekutorský úřad Brno, č. j. 159EX 02352/14-037 ze dne 26. 3. 2015, příkazu k úhradě nákladů exekuce ve stejné exekuci z 26. 3. 2015 a příjmovému pokladnímu dokladu z téhož data bylo soudem prokázáno, že v rámci této exekuce bylo 26. 3. 2015 od povinného AS Group, a.s. se sídlem [adresa], přijato 118 390 Kč, které odpovídaly vymáhanému plnění ve výši 77 285 Kč s příslušenstvím včetně náhrady nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor následně zrušil exekuční příkazy ze dne 11. 8. 2014 vydané v této věci pod č. j. 159EX 02352/14 [číslo] a -010.

Z příjmového pokladního dokladu vystaveného společností Best Real Estate, s. r. o. bylo soudem zjištěno, že [jméno] [příjmení] v zastoupení žalovaného zaplatil 1 000 Kč dle kupní ceny, z příjmového pokladního dokladu vystaveného společností AS Group, a. s., za kterou jednal [jméno] [příjmení], bylo zjištěno zaplacení kupní ceny ve výši 1 000 Kč dne 5. 5. 2015 a konečně z příjmového pokladního dokladu společnosti FORTEGO, s. r. o., za kterou jednal [jméno] [příjmení], zaplacení kupní ceny 1 000 Kč 14. 5. 2015.

Z odhadu obvyklé ceny nemovitostí vyhotovené odhadcem nemovitostí [jméno] [jméno] dne 29. 11. 2007, který byl určen pro Českou spořitelnu, a. s. bylo soudem zjištěno, že pozemky parc. [číslo] v k. ú. [část obce], jako i nemovitost [adresa], mají k datu vyhotovení odhadu obvyklou cenu 4 700 000 Kč, porovnávací metodou byla zjištěna cena 4 740 000 Kč, výnosovou metodou 4 710 000 Kč, a to domu včetně obou pozemků, pouze pozemek parc. [číslo] o výměře 121 m² byl ohodnocen částkou 217 800 Kč.

Z trestního oznámení v návaznosti na výpis z ověřovací knihy Magistrátu města Kladna bylo shledáno, že [jméno] [příjmení] v listině datované dne 8. 9. 2015, kdy podpis na listině je ověřen dne 15. 9. 2015, sepsal trestní oznámení na [jméno] [příjmení], [celé jméno žalovaného] a Ing. [jméno] [příjmení] a dvě jemu neznámé osoby jednající za společnost KCP Invest, a. s., a to z důvodu podezření spáchání trestného činu, kterého se měli dopustit tím, že od počátku roku 2015 jej [jméno] [příjmení] a [příjmení] dvě neznámé osoby jednající za společnost KCP Invest, a. s. měli pohrůžkami násilí vůči jeho osobě a také vůči rodinným příslušníkům oznamovatele nutit [ulice] podepsat listiny, kterými by převedl dům na adrese [ulice a číslo] v Kladně, v němž se nacházely 4 bytové jednotky a 2 nebytové prostory, včetně stavebního pozemku a pozemku parc. [číslo] v k. ú. [část obce]. [příjmení] [jméno] [příjmení] odmítal, neboť v té době působil jako jednatel nejenom žalobkyně, ale také společnosti AS Group, a. s., FORTEGO, s. r. o. Společnost AS Group, a. s. vlastnila také zdemolovanou budovu na adrese [ulice a číslo] v Kladně a v té době si vyřizovala projektovou dokumentaci na výstavbu nového komerčního domu. Společnosti měly v úmyslu z těchto nemovitostí rekonstrukci učinit jednotný komplex, který by následně nabídl k prodeji. Rozhodně neměl v úmyslu nemovitosti prodat. S ohledem na výhrůžky a stupňující se tlak pana [příjmení] a osob ze společnosti KCP Invest, a. s., nakonec podlehl, v polovině března 2015 si domluvil schůzku s panem [příjmení], na schůzce byl [příjmení], [příjmení] a dva muži z KCP Invest, dali mu k podpisu nějaké dokumenty, tedy konkrétně smlouvu o postoupení pohledávek ze společnosti Best Credit Group, a. s. na společnost KCP Invest, a. s. Dále dokumenty k postoupení pohledávek ze společnosti Altergold, a. s., společnosti AS Group, a. s. a společnosti Extra auto, s. r. o. Koncem dubna jej pak [příjmení] vyzval, aby se dostavil na domluvenou schůzku do [obec], bylo to 4. 5. 2015 v centru [obec] u nějakého advokáta, kde byli přítomni ti dva muži ze společnosti KCP Invest, s. r. o., pan [příjmení], Ing. [jméno] [příjmení], nějaký právník zastupující údajného kupujícího – žalovaného a další advokát či notář, který ověřoval podpisy. [příjmení] [příjmení] u něho schůzka vyvolala dojem, že zúčastnění se mezi sebou velmi dobře znají a vědí o tom, že vše není úplně v souladu se zákony. Na této schůzce byly [příjmení] dány k podpisu štosy papíru, několik smluv, ten nedostal prostor k jejich pročení, prostudování, vše ihned musel podepsat, s ohledem na to, že měl strach, nedovolil si klást odpor, nebo o něčem diskutovat. Do oné kanceláře se k výzvě [příjmení] dostavil ještě 7. 5. 2015, kde vše probíhalo podle stejného scénáře jako první setkání. Ani od jednoho dokumentu nedostal kopie.

Z úředního záznamu [ulice] podaného u Policie České republiky, Krajské ředitelství police Středočeského kraje, služba kriminální policie a vyšetřování, č. j. KRPS [číslo] TČ/2016-0103 ze dne 11. 2. 2016 právě ve věci předně uvedeného trestního oznámení bylo soudem zjištěno, že [jméno] [příjmení] prohlásil bez bližší konkretizace, že vše, co uvedl v trestním oznámení je pravda, dále povšechně popsal osoby údajně ze společnosti KCP Invest a dále uvedl, že od května 2015 není ve funkci statutárních orgánů ve společnostech, byl funkce zbaven, v těchto společnostech figuroval jako tzv. bílý kůň.

Z usnesení Policie České republiky, Krajské ředitelství police Středočeského kraje, služba kriminální policie a vyšetřování č. j. KRPS-311688-27/TČ-2015-010381 ze dne 26. 4. 2016 bylo prokázáno, že policie podle § 159a odst. 1 trestního řádu odložila trestní věc podezření ze spáchání přečinu pomluvy, kdy podezřelým byl [jméno] [příjmení], [datum narození], a to s tím, že v průběhu prošetřování spáchání trestného činu dospěla policie k závěru, že [jméno] [příjmení] se nemohl dopustit trestného činu pomluvy, neboť jeho výpověď, že jménem společnosti AS Group, a. s. nejednal a byl tzv. bílým koněm, má policie za důvěryhodnou, když se jedná o bezdomovce bez stálého příjmu, kdy nebylo v jeho silách, schopnostech napsat a následně rozeslat konkrétním osobám dopis, jehož obsah byl předmětem trestního oznámení.

Z rozsudku Okresního soudu v Kladně č. j. 22C 26/2013-211 ze dne 12. 1. 2015 bylo soudem doloženo, že společnost Extra auto, s. r. o. a Jihočeská rybníkářská, a. s. uzavřeli fiktivní smlouvu na převod spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na [list vlastnictví] pro k. ú.

[část obce] u [obce], obec Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno. Takto bylo určeno k žalobě KCP Invest, a. s., která na tomto určení prokázala naléhavý právní zájem. Z rozsudku nevyplývá žádné spojení žalovaného se společností KCP Invest, a. s.

Z kupních smluv uzavřených dne 16. 1. 2012 mezi BURON s.r.o. jako prodávajícím a AS Group a.s., FORTEGO s.r.o. a žalobkyní jako kupujícími bylo zjištěno, že na základě těchto smluv společnost BURON s.r.o. převádí na kupující vlastnické právo k bytovým jednotkám [číslo] příslušném podílu na společných částech na domě [adresa] a pozemku parc. [číslo] za cenu 9.056.901 Kč, k pozemku parc. [číslo] spolu s projektovou dokumentací na stavbu domu za cenu 1.108.000 Kč, k nebytovým prostorům [číslo] včetně podílu na společných částech domu a pozemku za cenu 5.622.084 Kč, kdy část kupních cen bude vždy ve výši 1/3 kupní ceny bude zaplacená na pohledávku České spořitelny a.s. za prodávajícím v celkové výši 3.180.000 Kč s příslušenstvím zajištěnou zástavním právem, dále v případě smlouvy o převodu bytových jednotek část kupní ceny ve výši 5.390.000 Kč, u smlouvy o převodu nebytových prostor bude část kupní ceny ve výši 4.610.000 Kč zaplacená na účet Best Credit Group a.s. za zaplacení půjčky ve výši 10.000.000 Kč zajištěné zástavním právem.

Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Equity Solution Appraisals, s. r. o. a následného výsledku zpracovatelů znaleckého posudku znalců [příjmení] [jméno] [příjmení], PhD., [příjmení] a Ing. [příjmení] soud shledal následující:

Žalovaný si za účelem stanovení tržní hodnoty nemovitostí zapsaných na [list vlastnictví], LV [číslo] v k. ú. [část obce], obec Kladno, u znaleckého ústavu objednal znalecký posudek. Předmětem ocenění byly bytové jednotky [číslo] nacházející se v bytovém domě [adresa] umístěném na parcele [číslo] včetně tohoto pozemku, a to k datu ocenění ve vlastnictví společnosti AS Group, a. s., dále nebytové jednotky [číslo] [číslo] v bytovém domě [adresa], k datu ocenění ve vlastnictví FORTEGO, s. r. o. a nemovité věci zapsané na [list vlastnictví] 2015, a to pozemek – zahrada parc. [číslo] k datu ocenění ve vlastnictví žalobkyně. [ulice] hodnota měla být stanovena se zohledněním závazků, které na nemovitostech vázly. Rozhodné datum pro ocenění bylo stanoveno na 11. 5. 2015. Pro určení tržní hodnoty použili znalci porovnávací metodu a podpůrně také metodu výnosovou. Pokud jde o určení hodnoty bytových jednotek, jako komparativní materiál využili 4 bytové jednotky v té době se nabízející ve srovnatelných lokalitách [obce] [část obce]. V případě nebytového prostoru měli jako srovnávací materiál tři nabízené nebytové prostory v Kročehlavech a v Kladně. Znalecký ústav dospěl k závěru, že všechny nemovitosti tvoří jeden funkční celek, jedná se o bytový dům s 2 nebytovými prostory a přilehlým dvorem. Hodnotu bytových jednotek porovnávací a výnosovou metodou určili částkou 4 347 000 Kč, hodnotu nebytových prostor 1 904 000 Kč a hodnotu parc. [číslo] částkou 73 000 Kč. Celkem tedy obvyklou cenu nemovitostí k 11. 5. 2015 určili částkou 6 324 000 Kč. Dle znalce je pozemek parc. [číslo] dvůr, částečně zpevněná plocha, který má přístup z ulice vraty. Pokud jde o jeho následné využití jinak, než jak je doposud užíván, lze uvažovat o zastavění např. garážemi. Pozemek parc. [číslo] má výměru 121 m². Z výpovědi znalce bylo shledáno, že nemovitosti procházejí rekonstrukcí, znalec neměl možnost nahlédnout do bytových jednotek, nicméně při jejich ocenění vyšel z premisy, že bytové jednotky jsou interiérově zcela zrekonstruovány. Pokud použil nižší koeficient, než koeficient 1, při stanovení konečné ceny bytových jednotek a nebytového prostoru, tak přihlédl k celkovému stavebně technickému stavu bytového domu, jež seznal osobní prohlídkou, dům jako celek není rekonstruován, nemá např. nové opláštění. V případě koeficient transakce znalec uvedl, že se jedná o standardní koeficient běžně užívaný v případě, že znalec nemá k dispozici pro stanovení ceny porovnávací metodou kupní smlouvy. Tento koeficient vyjadřuje rozdíl mezi nabízenou (inzerovanou) cenou prodávané nemovitosti a skutečnou cenou, za níž byla nemovitost nakonec prodána, když obvykle dosažená tržní cena je o 0,9 – 0,8 % nižší, než je cena inzerovaná k prodeji. Z výpovědi znalce má soud za doložené, že na určení obvyklé ceny nemovitostí má vliv

také okolí nemovitosti – dopravní dostupnost, občanská vybavenost, sociální skladba obyvatelstva, případná environmentální zátěž, v tomto směru znalci dospěli po obhlídce nemovitosti k závěru, že nemovitosti nemají žádné znevýhodnění, či naopak zvýhodnění oproti porovnávaným nemovitostem, pokud jde o nabídku a poptávku bytech a nebytových prostorech v Kladně ta je dle znalců vyrovnaná. Dle znalce na tržní hodnotu nemovitostí má vliv existence závad, tedy zástav váznoucích na nemovitosti, neboť zástava přechází na nabyvatele, je tedy třeba kupní cenu nemovitostí snížit o hodnotu dluhu na nemovitosti váznoucí. Upřesňující informace o výši dluhu měli znalci pouze v případě dluhu [obec] spořitelny. Při určení konečné tržní hodnoty nemovitostí ve výši – 8 174 000 Kč, brali znalci v potaz závazek vůči Best Credit Group, a. s. ve výši 10 000 000 Kč, závazek vůči [celé jméno žalovaného] ve výši 4 328 523,99 Kč, který vznikl postoupením pohledávky České spořitelny, a. s. na žalovaného. Dluhy vymáhané exekučně soudním exekutorem [titul]. [jméno] [příjmení], Exekutorský úřad Brno, ve výši 118 390 Kč nebyly brány v potaz, neboť po zaplacení této ceny exekuční příkazy byly zrušeny.

K naléhavému právnímu zájmu na určení vlastnického práva.:

Podle § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. V souzeném případě dospěl soud k závěru o existenci naléhavého právního zájmu žalobkyně na určení jejího vlastnického práva k pozemku, neboť z nesporných tvrzení, jako i výpisem z katastru nemovitostí má soud za prokázané, že jako vlastník předmětného pozemku je v katastru nemovitostí zapsán žalovaný, a to na základě kupní smlouvy, jejíž neplatnost žalobkyně namítá. Bez soudního rozhodnutí v této věci by žalobkyně nebyla opětovně zapsána jako vlastnice pozemku, přičemž s ohledem na intabulační princip nabývání vlastnického práva by se vlastníkem de iure nestala. Nelze souhlasit s tvrzením žalovaného, že majetková sféra žalobkyně by se v případě úspěchu žaloby stejně nezměnila, když pozemek by byl prodán v dražbě. Tento vývoj věci by byl sice pravděpodobný, nikoliv však jistý. Předně, třeba zdůraznit, že pozemek by mohl být prodán v dražbě pouze za situace, že by žalobkyně byla jeho vlastníkem. Jak prokazuje usnesení soudního exekutora [titul]. [příjmení] a výpis z katastru nemovitostí z [list vlastnictví] [číslo], pozemek parc. [číslo] který je předmětem tohoto řízení nebyl postižen v rámci exekuce, soudní prodej zástavy – také předmětného pozemku byl sice již nařízen, jak prokazují usnesení Okresního soudu v Kladně č. j. 10C 124/2013-40 ze dne 28. 3. 2014 a usnesení stejného soudu č. j. 10C 125/2013-92 ze dne 10. 12. 2014, nicméně prodej zástavy není ještě vykonáván, lze uvažovat i o jeho zastavení, např. pro bezúspěšnost dražby, nebo zaplacení zajištěné pohledávky. Úspěch určovací žaloby by měl vždy na majetkovou sféru žalobkyně vliv. Žalobkyně je tak dle soudu aktivně legitimována k podání žaloby.

K tvrzení o neplatnosti kupní smlouvy pro absenci svobodné vůle prodávajícího a jednání jednatele bez vnitřního zmocnění žalobkyně.:

Podle § 587 občanského zákoníku, kdo byl k právnímu jednání přinucen hrozbou tělesného nebo duševního násilí vyvolávající vzhledem k významu a pravděpodobnosti hrozícího nebezpečí i k osobním vlastnostem toho, jemuž je vyhrožováno, jeho důvodnou obavu, má právo namítnout neplatnost právního jednání. Žalobkyni se domáhá určení neplatnosti kupní smlouvy také z důvodu, že [jméno] [příjmení], jednatel žalobkyně v době uzavření předmětné kupní smlouvy se žalovaným, jak prokazuje výpis z obchodního rejstříku v návaznosti na nesporná tvrzení účastníků, byl k podpisu kupní smlouvy, jako i dalších souvisejících písemností donucen bezprávnou výhrůžkou, což prokazuje dle žalobkyně trestní oznámení [ulice] a také tvrzená skutečnost, že vlastníci žalobkyně neměli v úmyslu nemovitost (obdobně jako vlastníci společností AS Group, a. s. a Fortego s.r.o. bytové jednotky a nebytové prostory shora uvedené) prodat, neboť je zamýšleli vlastnit a užívat v rámci svého podnikání.

Soud je povinen jednotlivé důkazy hodnotit nejenom jednotlivě, ale také v jejich vzájemné souvislosti. Výpisem z obchodního rejstříku žalobkyně má soud za prokázané, že po převodu vlastnického práva k pozemku na základě kupní smlouvy z 7. 5. 2015, byl dne 28. 5. 2015 [jméno]

[příjmení] odvolán z pozice jednatele žalobkyně, když do té doby byl oprávněn za žalobkyni jednat samostatně, z čehož lze mít v kontextu prokázaného převodu nemovitostí za žalobkyni a další výše jmenované členy holdingu, za které jako statutární orgán také jednal [jméno] [příjmení], za prokázaný nesouhlas faktických majitelů žalobkyně a zmíněných společností s prodejem bytových jednotek, nebytových prostorů, společných částí domu [adresa] a pozemků parc. [číslo] v Kročehlavech žalovanému. Z kupních smluv na převod uvedených nemovitostí spolu s údajem katastru nemovitostí o zápisu vlastnického práva má soud za prokázané, že k uzavření kupních smluv a zápisu vlastnických práv došlo v květnu 2015, žaloba na určení vlastnického práva k pozemku parc. [číslo] byla u zdejšího soudu podána 19. 6. 2015, obdobná žaloba společnosti AS Group a.s. na určení vlastnického práva k bytovým jednotkám shora uvedeným byla Okresnímu soudu v Kladně doručena téhož dne, vyjádření žalovaného k žalobě v této věci je datováno 14. 9. 2015, jak soud prokázal ze spisu sp. zn. 15 C 43/2015, trestní oznámení [ulice], obsahující zjištění, že jednatel žalobkyně kupní smlouvy uzavřel pod hrozbou blíže neurčitěho násilí vůči jeho osobě, popř. náznakově jeho rodině od pana [příjmení] a dvou osob jednajících za společnost KCP Invest a.s., je datováno 8. 9. 2015, avšak podpis na něm je ověřen dne 15. 9. 2015, jak prokazuje ověřovací kniha matričního úřadu Magistrátu města Kladna. Z této časové posloupnosti jednání [ulice] v kontextu datace kupních smluv a úkonů v probíhajících soudních řízeních má soud pochybnosti o věrohodnosti tvrzení o pohrůžce násilí a nesvobodné vůli [ulice] obsažených v trestním oznámení, když velký časový odstup od tvrzeného protiprávního jednání [příjmení] a dvou objektivně neurčitelných osob (v podání vysvětlení na policii [příjmení] neuvedl žádný jednoznačně identifikující znak těchto osob, ani blíže nerozvedl, proč se domnívá, že jednají za společnost KCP Invest a.s., jak je zřejmé z podání vysvětlení u Policie ČR) s ohledem na závažné dopady kupních smluv do majetkové sféry žalobkyně a dalších prodávajících, jichž si musel být [příjmení] vědom již v květnu 2015, ukazují na účelovost trestního oznámení pro podporu procesního stanoviska žalobkyně. Tyto pochybnosti o čisté účelnosti trestního oznámení se mění na jistý závěr, porovnáme-li obsahovou stránku trestního oznámení s ostatními v řízení prokazanými skutečnostmi. Jak bylo zjištěno z trestního oznámení, žalobkyně neměla dle [příjmení] v úmyslu komplex nemovitostí, jehož součástí je dům [adresa] v Kročehlavech prodat, neboť je zamýšlela zrekonstruovat spolu se zdevastovaným sousedním domem [adresa] a vše prodat jako jeden celek. Toto tvrzení má soud za zcela nevěrohodné ve spojitosti se zjištěním z výpisu z katastru nemovitostí k předmětným nemovitostem, usnesení zdejšího soudu čj.: 10 C 124/2013-40 ze dne 28. 3. 2014 ve znění jeho opravného usnesení a usnesení zdejšího soudu čj.: 10 C 125/2013-92 ze dne 10. 12. 2014, dále usnesení vydaného soudním exekutorem [titul]. [jméno] [příjmení], Exekutorský úřad Brno, č. j. 159EX 02352/14-037 ze dne 26. 3. 2015, které prokazují, že minimálně nemovitosti pozemek parc. [číslo] nebytové prostory v domě [adresa] včetně podílu na společných částech domů a pozemků šly k prodeji v nucené dražbě, exekutorským zástavním právem byly postiženy u dům [adresa], pozemky parc. [číslo] [číslo] to vše časově závěrem roku 2014. Z protokolu o jednání u správce daně (jak shora specifikován) má soud za prokázanou špatnou platební morálku a statisícové dluhy členů holdingu na daňových pohledávkách, jak prokazují výpis z katastru nemovitostí, taktéž zajištěných zástavním právem na nemovitostech. Za těchto objektivních okolností je tvrzení o zamýšlené rekonstrukci a prodeji nemovitostí mimo reálné uvažování. Naopak popsáný právní stav nemovitostí, jejichž součástí je předmětný pozemek a dům [adresa] a které tvoří jeden funkční celek, jak prokazují nejenom vyjádření účastníků, výpověď svědka [příjmení] a zejména znalecký posudek z oboru ekonomiky, podporují zjištění z čestného prohlášení [ulice] sepsaného formou notářského zápisu [titul] [příjmení], notáře v [obec] dne 7. 9. 2015 v sídle advokátní kanceláře právní zástupkyně žalovaného, že k prodeji nemovitostí přistoupil svobodně s uvážením, že se jedná o východisko stávajících vlastníků z reálně hrozícího zpeněžení nemovitostí v nucené dražbě, kdy obecně se dosahuje nižšího výtěžku než u prodeje z tzv. volné ruky. [příjmení] byl veden zájmem, aby společnosti do budoucna neměly dluhy u České spořitelny a.s. a třetích osob, o nichž [příjmení] věděl a které jsou vyjmenovány ve smlouvě o smlouvě

budoucí kupní. Verzi o jednání pod vlivem bezprávné výhrůžky vyvrací také zjištění z výpovědi svědka [příjmení] a [příjmení] a vyjádření žalovaného, které jsou v tomto směru souladné, že žalovaný měl zájem o investici do blíže neurčené nemovitosti, svědek [příjmení] jako jeho dlouholetý známý jej informoval o nabídce koupi nemovitostí, které mají jít do dražby, o níž se dozvěděl od svého známého [příjmení]. Skutečnost, že prvotním iniciátorem prodeje byl svědek [příjmení] (a tedy nikoliv společnost KCP Invest a.s., jak dovozuje žalobkyně) má soud za podloženou ze zjištění ze smlouvy o postoupení pohledávky původně za společností BURON s.r.o. uzavřené mezi Českou spořitelnou a.s. a žalovaným, z níž bylo prokázáno, že svědek [příjmení] osobně avaloval blankosměnku zajišťující pohledávku banky, tedy v případě nehrzení dluhu obligačním dlužníkem, což se stalo, jak prokazuje zesplatňující dopis banky a výpis z úvěrového účtu, při nedobytnosti blankosměnky, když z výpovědi svědka [příjmení] bylo prokázáno, že společnost BURON s.r.o. fakticky činnost nevyvíjí a její jednatel je nekontaktní, dále kdy protokol o jednání u finančního úřadu prokazuje, že BURON s.r.o. neplatila také další dluhy – vyměřené daně, by to byl svědek, na jehož majetku by se banka hojila. Svědek [příjmení] by tedy velmi motivován vyřešit zánik dluhu ze smlouvy o úvěru. V podání vysvětlení u policie se [příjmení] při popisu faktického významu svých funkcí jako statutárních orgánů žalobkyně a dalších společností v holdingu označil za tzv. bílého koně. Ke stejnému závěru ohledně faktického výkonu jednateleství dospěla policie i u stávajícího jednatele žalobkyně, jak prokazuje usnesení o odložení trestního oznámení pro pomluvu. I kdyby tomu tak bylo a [příjmení] měl být pouze živým nástrojem při řízení společností třetí osobou/osobami a obdobně i v případě, že by jednal v rozporu s pokyny majitelů společností, jak je žalobkyní tvrzeno, tyto skutečnosti nemohou mít žádný vliv na platnost právního jednání [příjmení] za společnosti, neboť za stavu, kdy žalovaný vycházel ze správnosti údajů uvedených v obchodním rejstříku a jednal se zde uvedenou oprávněnou osobou, nemůže jít k jeho tíži vada v rozhodovacím mechanismu žalobkyně, popř. její případně nekalé praktiky (a potažmo také společnosti AS Goup a.s. a FORTEGO s.r.o.) což výslovně stanoví § 579 odst. 1 občanského zákoníku, dle něhož způsobí-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Kupní smlouvu proto nelze označit za neplatnou z důvodu, že jednatel právně jednal v souladu se svým jednatelelským oprávněním zapsaným v obchodním rejstříku, byť případně v rozporu s vnitřními pokyny majitelů společnosti. Tvrzení o právním jednání v důsledku vis compulsiva má soud za vyvrácené.

K neplatnosti kupní smlouvy pro neurčitost ujednání o kupní ceně.:

Podle § 2079 odst. 1 občanského zákoníku kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu. Dle § 2080 občanského zákoníku kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednána alespoň způsob jejího určení. Dle § [číslo] odst. 1 v návaznosti na § 560 občanského zákoníku se pro platnost kupní smlouvy na převod nemovitosti vyžaduje písemná forma. Dle § 556 odst. 1 občanského zákoníku, co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.

Z písemné kupní smlouvy uzavřené dne 7. 5. 2015 mezi žalobkyní a žalovaným bylo prokázáno, že žalobkyně převádí na žalovaného vlastnické právo k pozemku parc. [číslo] o výměře 121 m² v k.ú. [část obce] za sjednanou kupní cenu ve výši 1000 Kč, která je konečná, jsou v ní zahrnuty závazky prodávajícího vůči kupujícímu, a žalovaný za tuto kupní cenu vlastnictví k nemovitosti přijímá. Po posouzení obsahové stránky kupní smlouvy se soud neztotožňuje s názorem žalobkyně o neurčitosti ujednání o kupní ceně s ohledem na objektivní neurčitelnost závazků prodávajícího vůči kupujícímu, neboť má za to, že kupní cena byla jednoznačně vyčíslena částkou 1000 Kč a odkaz na závazky prodávajícího vůči kupujícímu má pouze proklamativní, vysvětlující charakter, proč byla kupní cena ujednána právě v této výši, které nezakládá žalobkyni, popř.

žalovanému žádná práva a povinnosti. Navíc dle stávající právní úpravy kupní smlouvy, která akcentuje svobodnou vůli smluvních stran, již ujednání o kupní ceně není obligatorní náležitostí kupní smlouvy, jak tomu bylo za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, což je zřejmé ze shora citovaného ustanovení § 2080 občanského zákoníku a ještě zřetelněji z úpravy určení kupní ceny pro případ, že není mezi smluvními stranami ujednána, dle § 2085 v návaznosti na § 2131 občanského zákoníku. Dokonce tedy i absence ujednání o kupní ceně ve smlouvě již neplatnost smlouvy pro neurčitost nezakládá. (K tomu blíže srovnej [příjmení] a spol., Občanský zákoník VI. Závazkové právo,, 1. vydání, C.H.Beck 2014, str. 33 a násl.) Na okraj soud s ohledem na argumentaci žalobkyně dodává, že povinnost určitého vymezení kupní ceny ve smlouvě o převodech nemovitostí není stanovena veřejnoprávním předpisem – daňovým zákonodárstvím, kdy v opačném případě by bylo možno při absenci určitého ujednání o kupní ceně uvažovat o neplatnosti kupní smlouvy dle § 580, resp. § 588 občanského zákoníku. Výše daňové povinnosti se odvíjí od nabývací hodnoty nemovitosti, která se určuje často nezávisle na kupní ceně (srov. § 11, 12 zákonného opatření senátu ČR č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí). K výši ujednané kupní ceny nutno také dodat, že ta je, za stavu, kdy žádný obecně závazný právní předpis nestanoví limity pro kupní cenu nemovitostí, zcela na autonomii smluvních stran tak, jak opakovaně judikovaly soudy ČR (srov. např. rozsudek NS ČR sp. zn.: 33 Odo 407/2003). Jestliže si účastníci sjednali povinnost žalobkyně zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí, jak prokazuje kupní smlouva, je to opět výrazem jejich svobodného uvážení a nelze v tom spatřovat důvod pro neplatnost kupní smlouvy.

K neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy.:

Dle § 580 odst. 1 občanského zákoníku neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Dle § 574 občanského zákoníku na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné. Dle § 1793 odst. 1 občanského zákoníku zaváží-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.... Dle § [číslo] je neplatná 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.

Žalobkyně důvod neplatnosti kupní smlouvy spatřuje jednak v nepoměru mezi kupní cenou ve výši 1000 Kč a cenou převáděného pozemku, kdy má navíc za to, že nutno tuto smlouvu hodnotit samostatně, jednak v okolnostech uzavření smlouvy v důsledku trestné činnosti. Výslovně upřesňuje, že z důvodu hrubého nepoměru mezi cenou a protiplněním se nedomáhá nároků dle § [číslo] pro neúměrné zkrácení.

Jak shora pospáno, soud neshledal neplatnost smlouvy pro rozpor se zákonem. Z důvodů níže uvedených neshledal neplatnost kupní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, popř. pro lichvu. Pro stručnost rozsudku soud pro objasnění pojmu dobrých mravů odkazuje na bohatou judikaturu, např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 460/2012. Z vyjádření účastníků, smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 12. 3. 2015, která byla uzavřena mezi žalovaným jako budoucím kupujícím a společnostmi FORTEGO s.r.o., AS Group a.s. a žalobkyní jako budoucími prodávajícími a zároveň vlastníky jednotlivých nebytových prostorů, bytových jednotek a pozemků s domem [adresa] v Kročehlavech, výpovědi svědků [příjmení] a [příjmení], z nichž bylo zjištěno, že [příjmení] nabízel zprostředkovat prodej nemovitostí tvořících ucelený celek, které byly všechny zajištěny zástavním právem ve prospěch pohledávky [obec] spořitelny, a žalovaný projevil zájem o tyto nemovitosti jako celek, výpovědi znalce a znaleckým posudkem z oboru ekonomika, z nichž vyplývá závěr o hospodářské a technické propojenosti jednotlivých nemovitostí původně ve vlastnictví shora jmenovaných společností a také skutečnost, že pozemek parc. [číslo] o výměře 121 m² plní funkci obslužnou pro bytové a nebytové jednotky, když se jedná o částečně zpevněnou plochu za domem vhodnou k zastavení nejvýše garážemi,

dospěl soud k závěru, že ekonomický účel uzavření všech kupních smluv byl jednotný a totožný, a to nabytí vlastnictví ke všem nemovitostem převáděným jednotlivými dílčími kupními smlouvami žalovaným za současného oddlužení žalobkyně, FORTEGO s.r.o., AS Group a.s. od dluhů známých v době uzavření smluv. Bez uzavření jen některé ze jmenovaných tří smluv na převod nemovitostí by dotčenému budoucímu prodávajícímu - členu holdingu žalobkyně, zůstalo vlastnictví nemovitosti zatížené zástavním právem ve prospěch pohledávky původně České spořitelny a.s. za společností BURON s.r.o., kterou následně, jak, prokazuje smlouva o postoupení pohledávky, nabyl do vlastnictví žalovaný. Žalovaný by mohl svou pohledávku za obligačním dlužníkem (jak shora prokázáno zjevně dlouhodobě neplnícím své dluhy a také členem holdingu, k němuž náleží i žalobkyně) uspokojit z výtěžku prodeje zástavy. Účelu oddlužení společností náležících k holdingu žalobkyně by nebylo plně dosaženo. Z výměry, polohy a hospodářské využitelnosti pozemku parc. [číslo] ve spojitosti se smlouvou o smlouvě budoucí kupní lze mít za to, že úmyslem žalovaného nebylo nabýt vlastnictví k předmětnému pozemku, aniž by se současně nestal vlastníkem pozemku parc. č. [číslo] s domem [adresa] a jednotkami v něm. Za takto prokázané úzké účelové provázanosti všech shora opakovaně uváděných kupních smluv soud dospívá k jednoznačné potřebě posuzovat všechny smlouvy z úhlu, zda jsou rozporné s dobrými mravy, či nikoliv jako celek. Hodnocení jen kupní smlouvy na převod pozemku parc. [číslo] izolovaně by opomíjelo veškeré okolnosti uzavření smlouvy, čímž by soud nedůvodně vybočil z ustálené doktríny a judikatury v otázce neplatnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy (srov. např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 30 Cdo 2710/2010). Shora v oddíle zdůvodnění určitosti kupní ceny byl zdůrazněn závěr soudu o smluvní volnosti stran při určení výše hodnoty protiplnění za plnění ze smlouvy. Judikatura interpretující ustanovení o neplatnosti právních jednání (dříve právního úkonu) pro rozpor s dobrými mravy, která je aplikovatelná také po změně právní úpravy v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku, dlouhodobě setrvává na názoru, že jen nepoměr mezi hodnotou převáděné věci a výší kupní ceny rozpor s dobrými mravy ještě nezakládá; je třeba, aby přistoupily další právně významné skutečnosti, jež ve spojitosti s nepoměrem vzájemných plnění stran budou z pohledu morálních pravidel společnosti činit právní jednání nepřijatelným (v tomto směru soud opět pro stručnost odkazuje např. na rozhodnutí NS ČR sp. zn. NS 30 Cdo 1653/2009). Jak plyne z § 574 občanského zákoníku, vyslovení neplatnosti smlouvy je výjimkou ze zásady pacta sunt servanda, musí pro ni tedy svědčit výjimečné okolnosti případu. Pokud jde o pouze hrubý nepoměr v plnění bez dalšího, poskytuje opětovně právní úprava v ČR v občanském zákoníku smluvní straně možnost nápravy v podobě institutu neúměrného zkrácení upraveného v § 1793 občanského zákoníku. [příjmení] také zdůraznit, že právní úprava lichvy v § [číslo] je v poměru speciality k obecné úpravě neplatnosti jednání pro rozpor s dobrými mravy § 580 a § 588 občanského zákoníku. V souzeném případě se žalobkyně dovolává neplatnosti kupní smlouvy předně z důvodu, že smlouva je důsledkem trestné činnosti, jednak poukazuje na hrubý nepoměr ve vzájemných plnění v kombinaci s uzavřením smlouvy v důsledku nedovoleného jednání žalovaného, resp. osob, v jejichž zájmu jednal, a nesvobodné vůle jednatele žalobkyně.

Jak shora zdůvodněno, soud nemá za prokázané, že jednatel žalobkyně byl k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jako i k uzavření kupních smluv nucen bezprávnou výhrůžkou. Naopak v kontextu prokázaných dluhů váznoucích na nemovitostech logicky pohnutky svého jednání vysvětlil v notářském zápisu. Trestního oznámení [příjmení], rozsudek zdejšího soudu č.j. 22C 26/2013-211 ze dne 12. 1. 2015 a výpis z obchodního rejstříku žalobkyně, jež toliko prokazují uzavření fiktivní smlouvy o převod nemovitostí zapsaných na [list vlastnictví] pro k. ú. [část obce] u [obce] mezi společností Extra auto, s. r. o. společníkem žalobkyně - Jihočeskou rybníkářskou, a. s., jako i souhlasné prohlášení společnosti Best Credit Group a.s. jako postupitele a KCP Invest, a.s. ze dne 18. 3. 2015 o postoupení pohledávky ve výši 10.000.000 Kč za BURON s.r.o. ze smlouvy o půjčce ze dne 1. 4. 2011 opatřeného sp. zn. katastrálního úřadu, protiprávní postup a úmysl žalovaného nijak neprokazují, a to zvláště za mezi účastníky nesporného tvrzení (vyjádření žalobkyně ze dne 12. 2. 2015 a vyjádření žalovaného ze dne 14. 1. 2016), že pohledávka

ze smlouvy o půjčce ve výši 10.000.000 Kč za dlužníkem BURON s.r.o. nejpozději ke dni uzavření kupních smluv neexistovala. Výpisem z katastru nemovitostí k převáděným nemovitostem, protokolem o jednání u správce daně, pokladních složenek o zaplacení daní, usnesení soudního exekutora [titul]. [příjmení], usnesení zdejšího soudu sp. zn. 10C 124/2013 a 10 C 125/2013, stvrzenky finančního úřadu na zaplacení částky 9.141 Kč, vyčíslením pohledávky České spořitelny a.s. a zejména ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní má soud za prokázané, že uzavření kupních smluv ze dne 4. 5. 2015, 7. 5. 2015 a 11. 5. 2015 mezi žalovaným na straně kupující a žalobkyní, FORTEGO s.r.o., AS Group a.s. jako prodávajícími bylo oboustranně výhodné za okolností, kdy nemovitosti neodvratně směřovaly k nucenému prodeji, s ohledem na nařízený soudní prodej zástavy a postižení v rámci exekuce byl prodej z volné ruky bez souhlasu věřitelů, resp. zastavení exekuce nezákonný, prodávajícím hrozilo, že při nuceném prodeji nebude výtěžek postačovat na uspokojení všech zajištěných věřitelů v celém rozsahu, když v dražbě se dosahuje obvykle nižšího výtěžku než při prodeji z volné ruky, jak je obecně známo. V popsanych objektivních okolnostech stavu majetku žalobkyně a dalších členů holdingu prodeje možno shledat naplnění subjektivního znaku hypotézy právní normy lichvy, a to tísňe, pro neplatnost právního jednání z důvodu lichevního charakteru je však třeba naplnit také objektivní znak lichvy, jímž je hrubý nepoměr mezi hodnotou převáděných nemovitostí a plnění žalovaného. Při interpretaci pojmu hrubý nepoměr lze vyjít z nesporného inspiračního zdroje zákonodárce pro ustanovení § 1793 a § 1796 občanského zákoníku, kterým je § 934 obecného občanského zákoníku, jak plyne také z důvodové zprávy k občanskému zákoníku, popř. právní teorie ([příjmení] a spol., Občanský zákoník V. Závazkové právo,, 1. vydání, C.H.Beck 2014, str. 336 a násl.). Jmenované ustanovení § 934 OZ pro neúměrné zkrácení stanovilo hranici nad ½ hodnoty. Soud se této hranice přidržel, když, jak shora uvedeno, právní jednání za daných okolností – neprodejnosti nemovitostí tzv. z volné ruky bez zaplacení dluhů na nich váznoucích a časové tísňe pro realizaci prodeje mimo nucený výkon rozhodnutí, vyrovnanou poptávky a nabídku po nemovitostech obdobného typu v regionu, jak prokazuje znalecký posudek a výpověď znalce, bylo pro žalobkyni objektivně výhodnější než nejistý výsledek dražby. Za rozhodující vzal soud v souladu s ustálenou judikaturou obvyklou cenu nemovitostí ze všech tří kupních smluv předjímaných ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě k okamžiku převodu nemovitostí, tj. květnu 2015. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu Equity Solution Appraisals, s. r. o. a výsledku zpracovatelského znaleckého posudku znalců [příjmení] [jméno] [příjmení], PhD., [příjmení] a Ing. [příjmení] má soud za prokázanou obvyklou cenu všech převáděných nemovitostí bez zohlednění závad na nich váznoucích, v daném čase ve výši 6.324.000 Kč, k níž znalci došli kombinací porovnávací a výnosové metody. Jak bylo prokázano výsledkem znalců a soudu je známo z úřední činnosti tyto metody jsou nejlépe schopny vyjádřit cenu, za níž je daná nemovitost v daném místě a čase obchodovatelná. Námitky žalobkyně proti znaleckému posudku a zejména užitým koeficientům soud pokládá za liché, když předně užití koeficientů spadá do odborného záběru znalců a znalec při výsledku zevrubně vysvětlil, z jakého důvodu konkrétní koeficient užil, důvody mají přitom oporu ve skutkovém stavu. (Znalec vyložil, že na cenu bytové jednotky, nebytového prostoru má vliv i celkový technický stav domu, ten neshledal např. z důvodu absence nového opláštění, jako 100 % vyhovující, proto byl koeficient při neprokázané premise celkové rekonstrukce jednotek snížen, koeficient prodejnosti odpovídá také zjištění znalců, jako i soudu z úřední činnosti, že mezi cenou nabídkovou a realizovanou bývá rozdíl směrem dolů.) Závěr znaleckého posudku v části stanovení obvyklé ceny nemovitostí také koresponduje se zjištěním z odhadu obvyklé ceny nemovitostí vyhotovené odhadcem nemovitostí [jméno] [jméno] dne 29. 11. 2007 pro Českou spořitelnu, a. s., když v roce 2007 byla obvyklá cena určena pro potřeby bankovního úvěrování částkou 4.740.000 Kč. Od roku 2007 do roku 2012 (v době, kdy v souvislosti s hospodářským útlumem od roku 2008 obecně v ČR ceny nemovitostí klesaly, jak je obecně známo), resp. do roku 2015 nedošlo k razantnímu zvýšení cen nemovitostí na úroveň tvrzenou žalobkyní. Naopak zjištění o prodejní ceně nemovitostí z kupních smluv uzavřených dne 16. 1. 2012 mezi BURON s.r.o. jako prodávajícím a AS Group

a.s., FORTEGO s.r.o. a žalobkyní jako kupujícími, na základě kterých bylo na žalobkyni a společnost AS Group a.s. převedeno vlastnické právo k bytovým jednotkám a příslušném podílu na společných částech na domě [adresa] a pozemku parc. [číslo] za cenu 9.056.901 Kč, k pozemku parc. [číslo] spolu s projektovou dokumentací na stavbu domu za cenu 1.108.000 Kč, k nebytovým prostorům za cenu 5.622.084 Kč, má soud za nevěrohodné, když v návaznosti na další v řízení provedené důkazy je zřejmé, že kupní ceny byly stanoveny fiktivně a minimálně z větší části nebyly kupujícími zaplacený. Kupní ceny měly být z 1/3 zaplacený na zajištěný dluh u [obec] spořitelny, vyčíslení dluhu Českou spořitelnou však prokazuje, že na smlouvu o úvěru nebyly tyto částky zaplacený. Dále ve výši celkem 10.000.000 Kč mělo být hrazeno na půjčku prodávajícího u Best Credit Group a.s., přitom z vyjádření žalobkyně má soud za prokázané, že žádná smlouva o půjčce (kdy se jedná o typově reálný kontrakt) mezi označenými smluvními stranami nebyla uzavřena. Na nadhodnocenost ceny v případě pozemku parc. [číslo] ukazuje také skutečnost prokázaná z výpovědi znalce a znaleckého posudku, že tento pozemek lze uvažovat pouze pro zastavení garážemi, nebo jinou obslužnou budovou, nikoliv domem, přesto součástí kupní smlouvy měl být i projekt na výstavbu domu. Tato zjištění korespondují s výpovědi [příjmení], že mezi jednotlivými členy holdingu docházelo k fiktivním převodům nemovitostí za účelem daňových podvodů. S ohledem na posuzování hodnoty nemovitostí jako celku je nerozhodné, že v dílčí částky – ocenění pozemku parc. [číslo] se znalecký posudek a odhad pro banku významně liší, neboť tento rozdíl je setřen v rámci ocenění celého komplexu, ty vzájemně korespondují. Z výpovědi znalce i znaleckého posudku soud prokázal, že právní závady, konkrétně dluhy na nemovitostech vážnoucí snižují obvyklou cenu nemovitostí o výši rovnající se zajištěným dluhům. Výpisy z katastru nemovitostí k dubnu 2015 existenci zástavních práv na nemovitostech pro dluhy prokazují. Ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě, pokladních složenek ČNB, stvrzenky finančního úřadu, pokladního dokladu [titul]. [příjmení] a příkazu k úhradě nákladů exekuce, smlouvy o postoupení pohledávky mezi Českou spořitelnou a.s. a žalovaným ze dne 2. 4. 2015 v návaznosti na kupní smlouvy o převod nemovitostí ze dne 3 a ž 11. 5. 2015 bylo prokázáno, že ke dni uzavření kuních smluv na převod nemovitostí byly tyto zatíženy zástavním právem zajišťujícím pohledávku žalovaného za společnost BURON s.r.o. v aktuální výši 4.328.523,99 Kč, ostatní zajištěné dluhy zanikly zaplacením. Objektivně tak ke dni uzavření kupních smluv byla jejich obvyklá cena oproti stavu, kdy by na nich nevázo žádné zástavní právo, snížena o částku 4.328.523,99 Kč, když mezi účastníky není sporu v tom, že ke dni uzavření kupní smlouvy pohledávka společnosti Best Credit Group a.s. ve výši 10.000.000 Kč neexistovala. Ke dni účinku zápisu vlastnických práv k nemovitostem poté v důsledku splnutí osoby zástavního věřitele a vlastníka zástavy zaniklo zajištění dluhu v předně uvedené výši zástavním právem smluvním, takže nemovitosti přestaly být zatíženy zástavními právy, lze tedy uzavřít, že ke dni převodu vlastnictví k nemovitostem jejich obvyklá cena a protihodnota k plnění žalovaného ze smluv dle závěrů znaleckého posudku v kontextu předně uvedených skutečností dosahovala částky 6.324.000 Kč. Za plnění žalovaného z kupních smluv však nelze pokládat pouze úhradu kupních cen ve výši 3 x 1000 Kč, jejichž zaplacení prokazují pokladní doklady vydané jednotlivými prodávajícími, ale také zaplacení částek, které žalovaný vydal za prodávající na zaplacení jejich dluhů, ať již přímých, nebo z ručitélského závazku, když se smlouvy o budoucí kupní smlouvě lze jednoznačně uzavřít na to, že zaplacení těchto dluhů bylo podmínkou k uzavření kupních smluv. Výpověď svědka [příjmení], [příjmení], notářský zápis o čestném prohlášení [ulice] a zejména pokladní složenky ČNB, stvrzenka finančního úřadu, pokladní doklad vydaný exekutorem [titul]. [příjmení] prokazují, že žalovaný v souvislosti s převodem vlastnických práv ke komplexu nemovitostí s domem [adresa] v Kladně Kročehlavech zaplatil 9.141 Kč na dani z převodu nemovitostí daňového dlužníka společnosti BURON s.r.o. a ručitele – žalobkyni, 451.710 Kč na dani z převodu nemovitostí daňového dlužníka společnosti BURON s.r.o. a ručitele společnost AS Group a.s., 170.050 Kč za daň z přidané hodnoty za daňového dlužníka společnost AS Group a.s., dále za tuto společnost exekučně vymáhaný dluh včetně příslušenství ve výši 118.390 Kč. Ve shodném úmyslu smluvních stran kupních smluv směřujícím

k zániku zástavního práva ve prospěch [obec] spořitelny také za postoupenou pohledávky za společnost BURON s.r.o. bance zaplatil částku 3.850.000 Kč, jak prokazuje smlouva o postoupení pohledávky. Z platební neschopnosti a faktické nečinnosti společnosti BURON s.r.o., která byla v tomto řízení prokázána (viz. shora) lze usoudit na nedobytnost této pohledávky. Soud tak protihodnotu žalovaného za nabytí majetku v obvyklé ceně 6.324.000 Kč shledává ve výši 4.602.291 Kč, což je po zaokrouhlení 73 % z obvyklé ceny nemovitostí. Soud proto nemá kupní smlouvu o převod pozemku parc. [číslo] v Kročehlavech za neplatnou z důvodu lichvy podle § 1796 občanského zákoníku. Za stavu, kdy ustanovení § 1796 o.z. je v poměru speciality k § 580 a 588 občanského zákoníku, jiné důvody zakládající rozpor s dobrými mravy než nepoměr plnění a okolnosti uzavření smluv, které soud shora posoudil, nebyly tvrzeny a ani jinak v řízení nevyšly najevo, soud nemá kupní smlouvu za neplatnou pro rozpor s dobrými mravy.

Soud tak uzavírá, že mezi žalobkyní a žalovaným byla platně podle § 2079 odst. 1 a násl. občanského zákoníku uzavřena kupní smlouva, na základě které zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí žalovaný dle § 1105 občanského zákoníku vlastnictví k pozemku nabyt. Soud proto žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Protože shora zhodnocenými důkazy byl skutkový stav prokázán v míře potřebné pro rozhodnutí, nebyly další důkazy hodnoceny s ohledem na hospodárnost a účelnost řízení hodnoceny, ze stejného důvodu byly další účastníky navržené a soudem neprovedené důkazy zamítnuty.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o.s.ř.“) tak, že přiznal žalovanému, jenž byl v řízení úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 51.251 Kč Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a.t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50000 Kč při odměně za 1 úkon právní služby 3100 Kč za 7,5 úkonů ve výši 23.250 Kč (za převzetí věci a vyjádření ze dne 27. 10. 2015, vyjádření ze dne 14. 1. 2016, 4. 4. 2016, účast na ústním jednání dne 15.2.2016 tři započaté dvouhodiny, ústní jednání dne 11. 5. 2016, za návrh na sloučení věci byl přiznán 1/2 úkon dle § 11 odst. 2 advokátního tarifu za písemné podání ze dne 24. 2. 2016 a 14. 11. 2015 nebyla odměna přiznána, neboť zde uvedená tvrzení a označení důkazů měla být účelně uvedena při ú.j., nebo v předchozím podání, za 9.12.2015 nebyl úkon za ústní jednání přiznán, když ve věci nebylo jednáno), dále náhrady hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 a.t., náhrady za ztrátu času (včetně cesty dne 9.12.2015 a dobu přerušení jednání dne 15.2.2016) 1100 Kč, náhrady cestovného v celkové výši 1.105,95 Kč, a to v souvislosti s cestou realizovanou dne 9. 12. 2015 náhrada 384,45 Kč za 60 ujetých km (36,10 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 328/2014 Sb. při průměrné spotřebě 7,5 l [číslo] km a 3,70 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 328/2014 Sb.) podle § 13 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a.t.“), v souvislosti s cestou realizovanou dne 15. 2. 2016 náhrada 360,75 Kč za 60 ujetých km (29,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 385/2015 Sb. při průměrné spotřebě 7,5 l [číslo] km a 3,80 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 385/2015 Sb.) podle § 13 a.t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne 11. 5. 2016 náhrada 360,75 Kč za 60 ujetých km (29,50 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 385/2015 Sb. při průměrné spotřebě 7,5 l [číslo] km a 3,80 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 385/2015 Sb.) podle § 13 a.t., neboť právní zástupkyně žalovaného doložila užití vozidla a jeho průměrnou spotřebu kopií velkého technického průkazu vozidla. Dále byla podle § 137 odst. 1 o.s.ř. přiznána náhrada nákladu důkazu – znaleckého posudku ve výši 14.500 Kč, když výše byla doložena fakturou znaleckého ústavu. Konečně byla přiznána daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 42.356 Kč ve výši 8.895 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím podepsaného soudu ve dvojím písemném vyhotovení.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem dobrovolně splněna, lze se jejího splnění domáhat soudním výkonem rozhodnutí, nebo v exekučním řízení.

Kladno 13. května 2016

Mgr. Petra Nováková
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 6. března 2017.