



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Kučery a soudců JUDr. Gordany Burianové a JUDr. Filipa Havrdy ve věci žalobkyně **Best Real Estate s.r.o.**, se sídlem Praha 5 – Hlubočepy, Lipová alej 695/1, IČ: 24139068, zastoupené Mgr. Markem Ulmanem, advokátem se sídlem Lazarská 6/11, Praha 2, proti žalovanému ■■■■■ ■■■■■, nar. ■■■■■, bytem ■■■■■, ■■■■■, zastoupenému Mgr. Kateřinou Sedláčkovou, advokátkou se sídlem v Praze 1 – Nové Město, Ostrovní 30/126, o **určení vlastnického práva**, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Kladně ze dne 13.5.2016, č.j. 17 C 36/2015-342,

t a k t o :

- I. **Rozsudek soudu I. stupně se potvrzuje.**
- II. **Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému 8.228,- Kč na náhradu nákladů odvolacího řízení do tří dnů od právní moci rozsudku do rukou právní zástupkyně žalovaného.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se domáhala určení, že je vlastníkem pozemku parc. č. ■■■■■ o výměře 121 m<sup>2</sup>, zahrada, v k. ú. Kročehlavy s odůvodněním, že kupní smlouva ze dne 7. 5. 2015, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k uvedené nemovitosti, je neplatná. Žalobu odůvodnila dále tím, že kupní smlouvu za žalobkyni uzavíral ■■■■■ ■■■■■, tehdejší jednatel žalobkyně, který je nyní důvodně podezřelým z rozsáhlé majetkové trestné činnosti. Petr Slezák byl z funkce odvolán a do funkce byl zvolen ■■■■■. Skutečnost, že došlo k převodu vlastnictví zjistila žalobkyně až nahlédnutím do katastru nemovitostí dne

19.5.2015. Namítala, že neplatnost kupní smlouvy shledává v tom, že kupní cena byla sjednána neurčitým způsobem, když v kupní smlouvě je uvedeno, že „smluvní strany se dohodly, že kupní cena převáděné nemovitosti činí 1.000,- Kč, tato kupní cena je konečná a v kupní ceně jsou zohledněny závazky prodávajícího vůči kupujícímu“. Z kupní smlouvy není zřejmé o jaké závazky se má jednat a je tudíž neurčitá. Žalobkyně nemá vůči žalovanému jakékoliv závazky, žalovaný je pouze majitelem pohledávky za společností BURON, s.r.o., která coby dlužník uzavřela s Českou spořitelnou a.s. smlouvu o úvěru, na základě které byl dlužníkovi poskytnut úvěr 3.180.000,- Kč a pohledávka z této smlouvy byla zajištěna zástavním právem a postoupena na žalovaného. Dlužník je členem stejného holdingu jako žalobkyně. Dále žalobkyně namítala neplatnost smlouvy pro rozpor s dobrými mravy a obcházení zákona s tím, že sama nemovitosti nabyla za 1.108.000,- Kč a stěží mohla hodnota klesnout na 1.000,- Kč. Uzavřenou kupní smlouvu považuje proto za lichevní, uzavřenou v rozporu s dobrými mravy, a tudíž absolutně neplatnou. Poukazuje i na to, že žalovaný uzavřel obdobné smlouvy na další nemovitosti se společností AS Group, a.s. a společností FORTEGO, s.r.o., kdy obě tyto společnosti jsou členy holdingu stejného jako žalobkyně. Na určení vlastnictví má žalobkyně naléhavý právní zájem.

Odvoláním napadeným rozsudkem bylo výrokem I. rozhodnuto, že žaloba, aby soud určil, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. ■■■■■ o výměře 121 m<sup>2</sup>, zahrada, zapsaném na LV č. ■■■■■ pro k. ú. Kročehlavy, obec Kladno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, se zamítá. Výrokem II. byla žalobkyně uznána povinnou zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení 51.251,- Kč k rukám právní zástupkyně žalovaného do tří dnů od právní moci rozsudku.

Soud I. stupně po provedeném řízení, kdy provedl důkazy listinami a znaleckým posudkem, dospěl k závěru, že není dán žádný z důvodů neplatnosti uzavřené kupní smlouvy a žalobu v celém rozsahu zamítl.

Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalobkyně. V odvolání opětovně namítá, že kupní cena je sjednána neurčitě, žalobkyně vůči žalovanému nemá jakékoliv závazky, polemizuje s podrobným odůvodněním rozsudku soudu I. stupně, kdy soud uvedl, že smlouvu je třeba brát v kontextu se žalovaným předloženou smlouvou o smlouvě budoucí kupní, na základě které se účastníci řízení dohodli na podmínkách uzavření smlouvy. Tato smlouva měla být uzavřena mezi žalobkyní, společností AS Group, a.s. a FORTGEO, s.r.o. coby budoucími prodávajícími a žalovaným coby budoucím kupujícím, kdy předmětem mělo být uzavření tří kupních smluv na nemovité věci. Tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní však žalobkyně nikdy neměla k dispozici a poprvé se s ní seznámila až v průběhu nadepsaného řízení. Žalobkyně má za to, že tato smlouva mohla být „antidatována“. Dle názoru žalobkyně není možné posuzovat jednotlivé kupní smlouvy společně co do ujednání o kupní ceně. Účastníci uzavřeli samostatnou smlouvu a v této smlouvě dohoda o výši kupní ceny není jakkoli zřejmá. Opětovně namítá, že uzavřená smlouva je lichevní a v rozporu s dobrými mravy, kdy odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 670/2013, kde je řešena obdobná situace. Dle názoru odvolatelky se soud I. stupně zabýval především posouzením neúměrného zkrácení ve smyslu ustanovení § 1793 a násl. občanského zákoníku, přitom žalobkyně neúměrné zkrácení ani netvrdila, ale namítala, že smlouva naplňuje znaky lichvy ve smyslu judikatury Nejvyššího soudu, např. rozsudku sp.zn. 30 Cdo 670/2013, která odporuje dobrým mravům dle občanského zákoníku a soud se s uvedenými tvrzeními nevypořádal. Třetím důvodem neplatnosti smlouvy je to, že osoba, která za žalobkyni jednala – pan ■■■■■ ■■■■■ – byl k podpisu donucen pod pohrůžkou násilí, která u něj vyvolala

důvodnou obavu o život a zdraví a život a zdraví rodiny. Pan ■■■■■ proto podal i trestní oznámení. Z trestního oznámení vyplývá, že prověřované osoby by mohly vykazovat všechny znaky organizované zločinecké skupiny, když pod hrozbou násilí vynutily z pana ■■■■■ podpisy na potřebných listinách. O těchto důvodných podezřeních z trestné činnosti skupiny je vedeno vyšetřování Policíí ČR. Soud nevyslechl ■■■■■ a ■■■■■ a spokojil se pouze s výpovědí žalovaného a svědků ■■■■■ a ■■■■■. Žalobkyně proto navrhovala změnu rozsudku soudu I. stupně, že žalobě bude vyhověno.

Žalovaný navrhl potvrzení rozsudku soudu I. stupně s tím, že v odvolání žalobkyně opakuje stejnou argumentaci, kterou již použila v žalobě. Žalovaný i nadále považuje stanovenou kupní cenu ve výši 1.000,- Kč za určitou, když v kupní ceně byly zohledněny závazky žalobkyně vůči němu. Nesouhlasí s tvrzením žalobkyně, že uvedl, že vzájemné závazky jsou součástí kupní ceny. Toto tvrzení z protokolu o jednání ze dne 11.5.2016 nevyplyvá. Naopak uváděl, že kupní cena byla sjednána určitou částkou 1.000,- Kč s ohledem na závazky prodávajících, které byly žalovaným zaplacený. Mezi stranami bylo jednoznačně známo, o jaké závazky se jedná, což je zřejmé nejen z dokazování, ale především ze smlouvy o smlouvě budoucí. Důvodem pro stanovení ceny 1.000,- Kč bylo zohlednění závazků žalobkyně, společnosti FORTEGO, s.r.o. a společnosti AS Group, a.s., které vůči nim žalovaný měl. Skutečnost, že smlouvu o smlouvě budoucí kupní neměla žalobkyně k dispozici, nelze přičítat k tíži žalovaného. Žalovaný upozorňuje na ustanovení § 1797 občanského zákoníku, které stanoví, že podnikatel, který uzavřel smlouvu při svém podnikání, nemá právo požadovat zrušení smlouvy podle § 1793 odst. 1 (neúměrné zkrácení), ani se nemůže dovolat neplatnosti smlouvy podle § 1796 (lichva). Žalobkyně vystupuje ohledně otázky dovolání se lichvy poměrně nekonzistentně. Na jednání dne 11.5.2016 odmítla, že by namítala rozpornost kupní smlouvy pro nepoměr v plnění, ale uváděla, že namítá rozpor smlouvy s dobrými mravy. Nyní se však opětovně dovolává neplatnosti z důvodu lichvy podle § 1796 občanského zákoníku, ačkoliv je podnikatelem a toto právo jí podle občanského zákoníku nepřísluší. Hrubý nepoměr mezi žalobkyní a žalovaným nemohl vzniknout s ohledem na provedené dokazování před soudem I. stupně, ze kterého vyplývá výše finančních prostředků, které žalovaný v souvislosti s nabývanými nemovitostmi uhradil. Je také zajímavá prodleva mezi údajným nátlakem a vyhotovením a podpisem trestního oznámení ze strany pana ■■■■■. Žalobkyně opomíjí notářský zápis o čestném prohlášení pana ■■■■■, který byl vyhotoven až po třech měsících po údajné hrozbě fyzického násilí.

Krajský soud, jako soud odvolací, přezkoumal rozsudek soudu I. stupně jakož i řízení předcházející jeho vydání a neshledal odvolání žalobkyně důvodným.

Odvolací soud se ztotožňuje se skutkovým zjištěním i právním posouzením věci provedeným soudem I. stupně.

Námitku žalobce, že kupní cena byla ve smlouvě sjednána neurčitě, když smluvní strany se dohodly, že kupní cena převáděné nemovitosti, tedy pozemku, zahrady parc. č. ■■■■■, činí 1.000,- Kč s dodatkem, že v kupní ceně jsou zohledněny závazky prodávajícího vůči kupujícímu, neshledal ani odvolací soud důvodnou. Při posuzování této námítky vycházel soud I. stupně z ustanovení § 2079 odst. 1, § 2158 a § 560 a § 556 odst. 1 občanského zákoníku. Stejně jako soud I. stupně dospěl i odvolací soud k závěru, že kupní cena byla stanovena dostatečně určitě, neboť jednoznačně stanoví částku 1.000,- Kč a odvolací soud souhlasí i s tím, že dodatek s odkazem na závazky prodávajícího vůči kupujícímu má pouze proklamativní a vysvětlující charakter. Navíc i odvolací soud vychází

z toho, že i absence ujednání o kupní ceně ve smlouvě již neplatnost smlouvy pro neurčitost nezakládá. Ze všech dokladů založených ve spisu vyplývá, že nemovitosti žalobkyně byly zatíženy zástavními právy smluvními, a to ve prospěch České spořitelny, k zajištění pohledávky s příslušenstvím v celkové výši 3.180.000,- Kč, dále na nemovitosti vázlo zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 10.000.000,- Kč ve prospěch společnosti Best Credit Group, a.s. ve výši 10.000.000,- Kč. Navíc konkrétně sporná parcela č. ■■■■■ byla znaleckým posudkem Znaleckým ústavem Equity Solution Appraisals, s.r.o. stanovena částkou 73.000,- Kč. Dohodnutá kupní cena tedy byla stanovena určitě.

Pokud jde o námitku žalobkyně, že předmětná smlouva je smlouvou lichevní, uzavřenou v rozporu s dobrými mravy a v této souvislosti žalobkyně odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 670/2013, je třeba zdůraznit, že zmiňované rozhodnutí řeší situaci diametrálně odlišnou od situace, která je předmětem řízení. Ve věci spisové značky 30 Cdo 670/2013 byla řešena situace, kdy v důsledku neuhrazených závazků žalobce nařídil soud soudní exekuci na majetek žalobce. Žalobce si s nastalou situací nevěděl rady a využil nabídky oddlužení od určité společnosti, která žalobci nabídla půjčku ve výši 200.000,- Kč, i když žalobce dlužil pouze 88.000,- Kč. Tato společnost žalobce však přesvědčila, že za žalobce uhradí jeho dluh a zbylé prostředky ve výši 112.000,- Kč mu poskytne na založení stavebního spoření. K zajištění pohledávky pak tato společnost požadovala převedení vlastnického práva k nemovitostem ve vlastnictví žalobce do svého vlastnictví. Mělo se jednat pouze o zajišťovací převod, kdy žalobce měl s předmětnou společností uzavřít také smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Žalobce měl uhradit půjčenou částku a tím splatit kupní cenu v rámci slibovaného budoucího převodu vlastnického práva zpět na žalobce. Společnost sice vyplatila exekuční závazky žalobce, poté však podala návrh na vklad vlastnického práva ve svůj prospěch a následně převedla nemovitost další společnosti za mnohem vyšší kupní cenu a téhož dne převedla nemovitost na dalšího kupujícího za cenu ještě vyšší. Kromě jiného se v odůvodnění tohoto rozhodnutí uvádí, že vedle objektivních znaků, popisujících lichevní ujednání (existence smlouvy a hrubého nepoměru ve vzájemném plnění), je lichevní smlouva charakterizována i některým ze subjektivních znaků, které lze podpůrně vymezit z přechinu lichvy. Mezi tyto znaky náleží například rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, stav rozrušení nebo nezkušenost, přičemž alespoň jeden z těchto znaků musí být v konkrétním případě naplněn a ve vztahu k popsánému hrubému nepoměru musí být také v příčinné souvislosti, tedy uvedený stav „poškozeného“ je alespoň jednou z příčin, kdy lichevním jednáním postižený účastník vstoupil do nevýhodného vztahu s účastníkem, který tímto zákonem nedovoleným způsobem na uvedeném majetkovém transferu pro již zmíněný hrubý nepoměr ve vzájemném plnění profituje, anebo kdo takové plnění poskytne nebo slíbí jinému. Lichvář musí jednat úmyslně alespoň v nepřímém úmyslu. V důsledku toho taková smlouva pak koliduje s dobrými mravy a je absolutně neplatná podle § 39 občanského zákoníku (citované rozhodnutí vychází z právní úpravy občanského zákoníku platného do 31.12.2013).

V posuzované věci neexistuje ani žádný ze subjektivních znaků, kterými je charakterizována lichevní smlouva, tedy např. rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, rozrušení, nezkušenost. Již ze samotného názvu žalobkyně a dalších společností, mezi kterými docházelo ať již k převodu nemovitostí či zřizování zástavních práv (FORTEGO, s.r.o., Best Credit Group, a.s., AS GROUP, a.s., BURON, s.r.o.), a ztvrzení žalobkyně, že některé z těchto společností dohromady tvoří tzv. holding, jehož smyslem je spojit výhody velkých podniků s výhodami podniků menších jednotek holdingu, dává tušit rozhled těchto právnických osob, jak po stránce ekonomické, tak po stránce právní, přesahující hranice ČR a nelze proto usuzovat na rozumovou slabost a další ze subjektivních znaků.

Soud neshledal důvodnou ani námitku, že jednatel společnosti žalobkyně [REDAKCE] byl donucen k podpisu smlouvy pod pohrůzkou násilí, která u něho vyvolala důvodnou obavu o jeho život a zdraví a život a zdraví rodiny. Jak bylo zjištěno soudem I. stupně z trestního oznámení podaného [REDAKCE] [REDAKCE] v listině datované 8.9.2015, podal [REDAKCE] [REDAKCE] trestní oznámení na [REDAKCE] [REDAKCE], [REDAKCE] a Ing. [REDAKCE] [REDAKCE] a další 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 [REDAKCE] [REDAKCE] a další dvě neznámé osoby jednající za společnost KCP Invest, a.s. měli pohrůzkami násilí vůči jeho osobě a vůči rodinným příslušníkům nutit podepsat listiny, kterými by převedl dům na adrese Kročehlavská [REDAKCE] i pozemek parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Kročehlavy. Z formulace tohoto trestního oznámení lze případně pouze uzavřít, že obsah tohoto oznámení nenasvědčuje tomu, že by ze strany žalovaného bylo použito bezprávné výhrůžky vůči v té době jednatele žalobce a dále lze souhlasit s odůvodněním soudu I. stupně, který se podrobně zabýval absencí svobodné vůle prodávajícího. [REDAKCE] [REDAKCE] pak navíc sám sebe označil za tzv. „bílého koně“ a jak konstatoval soud I. stupně, rovněž v případě stávajícího jednatele žalobkyně [REDAKCE] [REDAKCE] dospěla Policie ČR k závěru, že je důvěryhodná výpověď této osoby, že je tzv. bílým koněm, když tato osoba je bezdomovcem bez stálého příjmu. [REDAKCE] [REDAKCE] je nyní od 28.5.2015 jediným jednatelem společnosti žalobkyně, který jedná jménem společnosti ve všech věcech samostatně. [REDAKCE] [REDAKCE] je také členem představenstva společnosti AS Group, a.s. od 28.5.2015. Ani odvolací soud proto nedospěl k závěru, že by žalobkyně potažmo její tehdejší jednatel smlouvu podepsal na základě bezprávné výhrůžky. Z hlediska posouzení této námitky je významný obsah notářského zápisu Mgr. [REDAKCE], notáře v Litoměřicích, ze dne 7.9.2015, který prokazuje, že tehdejší jednatel společnosti [REDAKCE] [REDAKCE] kupní smlouvu podepsal z racionálních důvodů a s uvažováním (vážnoucí zástavní práva, nucená dražba v exekučním řízení), když uzavřenou smlouvu považoval za východisko stávajících vlastníků z reálně hrozícího zpeněžení nemovitosti v nucené dražbě, kdy výtěžek by nemusel pokrýt ani pohledávky, pro které vázlo na nemovitosti zástavní právo.

Z uvedených důvodů byl rozsudek soudu I. stupně jako správný, a to včetně výroku o nákladech řízení, podle § 219 o.s.ř. potvrzen.

V odvolacím řízení úspěšnému žalovanému byly přiznány náklady řízení spočívající v odměně advokáta za dva úkony právní služby po 3.100,- Kč, 2x 300,- Kč režijní paušál, 21% DPH ve výši 1.428,- Kč, celkem 8.228,- Kč (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř.).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Kladně za podmínek uvedených v ustanovení § 237 o.s.ř.

V Praze dne 14. února 2017

**JUDr. Tomáš Kučera, v.r.**  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Jana Kazetská

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 06.03.2017 a vykonatelnosti dne 10.03.2017.  
Připojení doložky provedl/a Gabriela Bendová dne 21.09.2017.