



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Libora Daňhela a soudkyní JUDr. Heleny Novákové a JUDr. Jitky Levové ve věci

žalobců: a) **S. L.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
b) **J. L.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
oba zastoupení advokátem Mgr. Antonínem Strouhalem
sídlem Dvořákova 635/4, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **XXXXXX**
sídlem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Jířím Kňávou
sídlem Sokolská 536/22, 779 00 Olomouc

o určení vlastnictví k nemovitostem, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Břeclavi z 11.12.2019, č.j. 4 C 183/2016-573,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se

a) ve výroku I o věci samé **potvrzuje**,

b) ve výrocích II a III o nákladech řízení účastníků a ve výroku IV o nákladech řízení státu **ruší**
a věc se v tomto rozsahu vrací soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně rozsudkem určil, že žalobci jsou spoluvlastníky, každý z ideální jedné poloviny, pozemku p.č. St. XXXXX, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX, rodinný dům, postavená na pozemku p.č. St. XXXXX, pozemku p.č. XXXXX, ostatní plocha a pozemku p.č. XXXXX, ostatní plocha, vše v katastrálním území XXXXX u Mikulova (výrok I), zavázal žalovaného zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení každému částku 176 254 Kč (výroky II a III) a České republice na Okresního soudu v Břeclavi na náhradě nákladů státu částku 1.934 Kč (výrok IV).
2. Proti rozsudku podal odvolání žalovaný a navrhl jeho změnu tak, že žaloba bude zamítnuta. Uvedl, že nesouhlasí se závěry soudu I. stupně, že kupní smlouvou z 23.6.2016, jíž žalovaný nabyl nemovitosti (uvedené zde ve výroku tohoto rozsudku - dále jen „předmětné nemovitosti“) od žalobců za kupní cenu 1.300.000 Kč, je neplatná na základě skutečnosti, že by byla neplatně sjednaná smlouva o úvěru žalobců u XXXXX(dále „XXXXX“), ohledně čehož dospěl soud I. stupně k nesprávným skutkovým zjištěním. XXXXX splnil povinnost ověřit schopnost žalobců splácet úvěr a poskytl jim úvěr za přiměřené úroky, k zesplatnění úvěru došlo z důvodu, že žalobci nehradili sjednané splátky řádně a včas, následná kupní smlouva mezi účastníky byla uzavřena na základě písemné žádosti žalobců z 20.6.2014, přičemž na základě plné moci žalobců pro pracovníka žalovaného byla s XXXXX sjednána dohoda o narovnání, v jejímž rámci byla této společnosti vyplacena částka 1.200.000 Kč na pohledávku ze smlouvy o úvěru, čímž XXXXX poskytl žalobcům slevu na zesplatněné pohledávce převyšující 500.000 Kč. Sjednaná kupní cena v kupní smlouvě účastníků byla sjednaná částkou, ohledně níž nedošlo k porušení zásady „krácení přes polovinu hodnoty“, přičemž účastníci kupní smlouvy si mohou sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní), pokud nejde o rozpor s cenovými předpisy. S tím žalovaný odkázal na právní úpravu rakouského občanského zákoníku občanského a na publikovaná výkladová rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 1776/2007 a sp. zn. 30 Cdo 1653/2009.
3. Žalobci ve vyjádření k odvolání navrhli potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Uvedli, že XXXXX neprovedl posouzení jejich úvěrových schopností podle § 9 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru a tvrzení žalovaného, že žalobcům poskytnutý úvěr měl být navyšován úrokem jen 14,9 % je zcela neodpovídající skutečnému stavu věci, neboť XXXXX navyšoval částku požadovanou ke splacení příkře v rozporu s dobrými mravy a se zákonem, a to takovým způsobem, že žalobci byli v tísní. Žalovaný podle žalobců vědomě využil tísně, nezkušenosti a omylu žalobců a svého personálního propojení se společností XXXXX a „koupil“ předmětné nemovitosti na nepřiměřeně nízkou cenu (laesio enormis).
4. Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné a včas podané osobou oprávněnou (§ 202, § 204 odst. 1 a § 201 občanského soudního řádu - dále „o.s.ř.“), přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně i řízení předcházející (§ 212a odst. 1 a 5 o.s.ř.), doplnil dokazování v potřebném rozsahu (§ 213 o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného důvodné není.
5. Soud I. stupně rozhodoval o žalobě žalobců na určení jejich vlastnického práva k předmětným nemovitostem, neboť ty byly převedeny z žalobců na žalovaného kupní smlouvou z 23.6.2016 za kupní cenu 1.300.000 Kč, která je podle žalobců ve smyslu § 588 občanského zákoníku neplatná. Žalobci měli tuto smlouvu s žalovaným uzavřít v tísní a pod tlakem svého věřitele XXXXX, s nímž předtím uzavřeli 8.3.2016 smlouvu o úvěru ve výši 520.000 Kč, dostali se do prodlení s jeho splácením a pod hrozbou navyšování dluhu vysokými úroky a smluvními pokutami jim XXXXX předložil jako řešení prodej předmětných nemovitostí žalovanému za kupní cenu 1.300.000 Kč, z níž připadlo společnosti XXXXX 1.200.000 Kč. Pohledávka XXXXX na vrácení úvěru byla za dobu cca 3 měsíců navýšena z částky 520.000 Kč na částku 1.200.000 Kč, tedy více než na dvojnásobek, což je dle žalobců v rozporu se zákonem a „smlouva o úvěru je tak neplatná pro rozpor se zákonem a dobrými mravy i v rozporu s právními předpisy na ochranu spotřebitele. Kupní smlouva s žalovaným pak podle žalobců nesměřovala ke skutečnému prodeji, ale byla ze

strany žalovaného uzavírána v rámci koordinovaného postupu s XXXXX, aby došlo ke splacení „nezákonně navýšené pohledávky“, proto se podle žalobců jednalo o „disimulovaný právní úkon“, který je rovněž pro rozpor se zákonem neplatný. Tato smlouva je dle žalobců i smlouvou lichevní, neboť byla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž žalovaný je podnikatelem v oboru realitní činnosti a využil naprosté nezkušenosti žalobců ve věcech úvěrů a nemovitostí. Proto je kupní smlouva s žalovaným neplatná a žalobci se této neplatnosti podanou žalovanou dovolávají. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení vymezili žalobci ohrožením svého vlastnického práva, neboť žalovaný je na základě uvedené kupní smlouvy zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných nemovitostí.

6. Nejprve je nutno uvést, že prvotní podmínkou důvodnosti žaloby na určení práva podle § 80 o.s.ř. je naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení. Ten žalobci vymezili odkazem na zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí provedeného na základě kupní smlouvy účastníků z 23.6.2016, což je skutečnost mezi účastníky nesporná a soudem I. stupně správně zjištěná, stejně jako to, že předtím byli v katastru nemovitostí jako vlastníci předmětných nemovitostí zapsáni žalobci, a to ve prospěch svého společného jmění manželů. Byť soud I. stupně neučinil výslovný závěr, že v této skutečnosti spočívá naléhavý právní zájem žalobců na požadovaném určení, je z rozsudku, jímž rozhodl o určení práva „věcně“, zřejmé, že dospěl k závěru, že žalobci mají naléhavý právní zájem na požadovaném určení právě z tohoto důvodu, který byl soudem I. stupně zjištěn.
7. Z toho důvodu je namístě zabývat se důvodností žaloby ohledně toho, zda převedené vlastnické právo k předmětným nemovitostem žalobcům stále svědčí z důvodu, že smlouva, již mělo být převedeno na žalovaného, je neplatná.
8. Žalobci se původně podanou žalobou domáhali určení, že předmětné nemovitosti jsou součástí společného jmění manželů, ale podáním z 9.9.2019 změnili žalobu tak, aby bylo určeno, že nemovitosti jsou v jejich rovnodílném podílovém spoluvlastnictví, protože manželství žalobců bylo rozvedeno již v roce 2012 a v následujících třech letech k vypořádání společného jmění nedošlo ani dohodou ani v soudním řízení. V důsledku tzv. „právní fikce“ podle § 150 odst. 4 tehdejšího občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. proto došlo k vypořádání rozvodem zaniklého společného jmění tak, že nemovitosti se staly rovnodílným podílovým spoluvlastnictvím bývalých manželů. Tato změna žaloby byla usnesením soudu I. stupně z 18.9.2019 připuštěna, neboť právní argumentace žalobců je správná. Z rozsudku Okresního soudu v Břeclavi z 22.3.2012, č. j. 8 C 107/2011-15, vyplývá, že manželství žalobců bylo rozvedeno, což má dle příslušných ustanovení občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. za následek zánik jejich společného jmění (§ 149 odst. 1) a při absenci dohody bývalých manželů i o vypořádání či podání návrhu na jeho soudní vypořádání v následných třech letech pak i vznik fikce jeho vypořádání (§ 150 odst. 4) tak, že nemovité věci se stávají rovnodílným podílovým spoluvlastnictvím bývalých manželů. Na tom nic nemění ani to, že v katastru nemovitostí bylo zapsáno společné jmění žalobců jako manželů k předmětným nemovitostem ještě 23.6.2016, jak vyplývá z dokazování soudu I. stupně výpisem z příslušného listu vlastnictví k tomu datu, ani to, že takto nesprávně bylo majetkové společenství žalobců vymezeno i v kupní smlouvě s žalovaným z 23.6.2016. Proto žalobci před uzavřením této kupní smlouvy byli rovnodílnými podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, a toto jejich spoluvlastnické právo je způsobilé k určení na základě (níže uvedeného) posouzení, zda je tato kupní smlouva neplatná.
9. Soud I. stupně se tedy zabýval důvodností žaloby na základě hodnocení skutečnosti, zda kupní smlouva účastníků z 23.6.2016 je neplatná, a dospěl k závěru o její neplatnosti podle ustanovení § 1796 a § 583 nynějšího občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále „o.z.“), která v odůvodnění napadeného rozsudku správně cituje a která jsou pro právní hodnocení této smlouvy vzhledem k datu jejího uzavření příslušná. Na základě provedeného dokazování dospěl soud I. stupně k závěru o neplatnosti smlouvy o úvěru, kterou žalobci uzavřeli 8.3.2016 s XXXXX, podle § 9 odst. 1 zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru, a to z důvodu, že pokud by úvěrující

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

společnost posoudila závazky žalobkyně a finanční situaci žalobců s řádnou péčí, musela by dospět k závěru, že nejsou schopni spotřebitelský úvěr splácet. Tento závěr soudu I. stupně je předčasné a v této věci nadbytečný, neboť předběžnou otázkou pro posouzení zde uplatněného nároku žalobců není platnost jejich smlouvy o úvěru uzavřené s XXXXX (která je navíc předmětem jiného řízení mezi žalobci a tímto poskytovatelem úvěru). Okolnosti dané při uzavření této úvěrové smlouvy ovšem mají pro zde potřebné závěry ten význam (i bez ohledu na případnou platnost úvěrové smlouvy), který vyplývá ze správného závěru soudu I. stupně, že postupem XXXXX po uzavření této smlouvy o úvěru byla (vedle dalších níže uvedených okolností) vytvořena tíseň žalobců, v níž uzavřeli kupní smlouvu s žalovaným. Tento závěr vyplývá především z těch správných zjištění soudu I. stupně učiněných na základě správně provedeného a zhodnoceného dokazování, že žalobcům byl na základě smlouvy z 8.3.2016 poskytnut úvěr ve výši 520.000 Kč, který se zavázali splácet po 9.346 Kč měsíčně, že dopisem XXXXX žalobcům z 19.5.2016 došlo k zesplatnění úvěru a uložení smluvních pokut, že tím vzniklý dluh žalobců byl vyčíslen ke dni 13.6.2016 na částku 1.672.857 Kč a že následně dopisem z 21.6.2016 byl tento dluh žalobců vyčíslen na částku 1.847.429 Kč. Ze smlouvy žalobců s XXXXX o úvěru vyplývá, že žalobci se zavázali spolu se splacením úvěru s úrokovou sazbou 14,9 % p.a. zaplatit úvěrující společnosti také poplatek za uzavření smlouvy 35.000 Kč a že pro případ prodlení s úhradou jistiny či „zesplatnění jistiny“ byla vedle povinnosti hradit zákonné úroky z prodlení sjednána také smluvní pokuta za takové prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení a dále jednorázová smluvní pokuta ve výši 10 % z jistiny, pokud prodlení přesáhne jeden měsíc.

10. Na základě těchto zjištěných skutečností se odvolací soud ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že žalobci byli při uzavření hodnocené kupní smlouvy v tísní způsobené především tlakem jejich věřitele XXXXX, který po zhruba třech měsících od uzavření smlouvy o úvěru požadoval k zaplacení částku „zesplatnění jistiny“ ve výši přesahující téměř trojnásobě žalobcům poskytnutý úvěr, aniž je v uvedených souvislostech zřejmé, z čeho částka 1.672.854 Kč sestává, co z ní tvoří nezaplacená jistina, obligační úroky, úroky z prodlení a smluvní pokuta z prodlení, které byly sjednány ve shora uvedených sazbách. Pokud pak požadavek XXXXX na zaplacení částky 1.672.854 Kč, která měla představovat dluh ze zesplatněního úvěru a příslušenství k 13.6.2016, byla dle další výzvy XXXXX z 21.6.2016 (tedy jen o 8 dní později) navýšena na 1.847.429 Kč, aniž je zřejmé, proč a čím se dluh žalobců navyšuje údajně o 21.800 Kč denně, je namístě závěr, že postup XXXXX, jímž požadoval po žalobcích zaplacení takto vysokých částek po zhruba tříměsíčním prodlení žalobců se splacením úvěru 520.000 Kč (a poplatku 35.000 Kč) po 9.346 Kč měsíčně, byl způsobilý spolu s dalšími níže uvedenými okolnostmi vytvořit tíseň žalobců, v níž uzavřeli spornou kupní smlouvu s žalovaným. Těmito dalšími okolnostmi je pak špatný zdravotní stav žalobce a finanční poměry žalobců, kteří byli zatíženi dalšími úvěry, k jejichž splacení se zavázali, přičemž jejichž pravidelné příjmy byly relativně nízké. Na tomto místě je třeba uvést, že obecně nelze spatřovat tíseň způsobitou vyvolat neplatnost smlouvy v tom, že kterákoli osoba spravuje své finanční poměry způsobem, že si opakovaně bere úvěry, z nichž splácí především dříve poskytnuté úvěry, což svědčí o jisté lehkomyšlnosti a samo o sobě to nemůže vést k závěru o tísní způsobilé vyvolat neplatnost smluv při založení takových závazků. V tomto řízení však z výše uvedených důvodů není hodnocena platnost úvěrové smlouvy žalobců s XXXXX, ale to, že shora uvedený postup tohoto jejich věřitele zjevně neodpovídající sjednanému úvěru způsobil tíseň žalobců při uzavření kupní smlouvy s žalovaným, a to nikoli proto, že žalobci si vzali úvěr k sanaci svých předchozích dluhů, z nichž některé dospěly již do fáze exekuce, ale proto, že XXXXX vytvářel na žalobce shora uvedený výrazný tlak požadavkem na zaplacení nepřiměřeně vysokých finančních částek nekorespondujících s ujednáními účastníků úvěrové smlouvy.
11. Pokud se týká zdravotního stavu žalobce, který měl také způsobit tíseň obou žalobců při uzavření předmětné kupní smlouvy, učinil o něm soud I. stupně závěr, že byl „dlouhodobě nepříznivý“ a to na základě dokazování provedeného výpovědí žalobců, svědkyně K. R. a „lékařskými zprávami“. Závěr o špatném zdravotním stavu žalobce v době předcházející kupní smlouvy z 23.6.2016

skutečně vyplývá z účastnické výpovědi žalobce a svědecké výpovědi dcery žalobců K. R., nicméně obecný závěr o zjištění z „lékařských zpráv“ bez alespoň částečného označení, které z nich tyto skutečnosti prokazují, je nedostatečný. Pro jeho napravení zopakoval odvolací soud dokazování lékařskými zprávami předloženými žalobcem, a to těmi, které předcházely uzavření předmětné kupní smlouvy. Pro shora uvedené účely postačilo sdělení podstatného obsahu těchto zpráv ve prospěch zjištění, že v období od 8.1.2015 do 21.5.2015 byly žalobci vydány celkem čtyři lékařské zprávy XXXXX, ambulance oční kliniky, o tom, že žalobce byl sledován a léčen pro „vysoký cystoidní magulární edem na pravém oku“ a z následné zprávy MUDr. J.S., oční ordinace XXXXX, z 20.8.2015 vyplývá, že 12.8.2015 prodělal žalobce z tohoto důvodu operační zákrok. Z následných pěti zpráv od této lékařky a znovu od XXXXX v období do 10.12.2015 vyplývá, že žalobce byl sledován a léčen v rámci pooperačního stavu týkající se tohoto zdravotního problému, přičemž ze zprávy XXXXX z 13.4.2016 dále vyplývá, že žalobce byl vyšetřen pro bolesti na hrudi a dušnost (vedle bolesti pravého kotníku a potíží souvisejících s dlouhodobým léčením na očním oddělení v Brně), k čemuž byla zjištěna diagnóza vysokého tlaku (hypertenze) a nasazena léčba pro „neuspokojivé korekce TK“ a pro „sklon k sinusové tachykardii na EKG“. Následně ještě před uzavřením zde hodnocené kupní smlouvy prodělal žalobce další opakovaná vyšetření ve XXXXX na ambulanci oční kliniky 5.5.2016 a 10.6.2016 při léčení prvního shora uvedeného zdravotního problému. Pro řízení již není zásadně významné, že žalobce předložil velké množství lékařských zpráv svědčících o jeho mnoha vyšetřeních a ošetřeních i po uzavření předmětné kupní smlouvy, což svědčí pouze o tom, že ani nadále nebyl jeho zdravotní stav dobrý, a koresponduje to se zjištěním, že zdravotní stav žalobce opravdu byl celkově a dlouhodobě nepříznivý. Z těchto důvodů je správný závěr soudu I. stupně i v tom, že zdravotní stav žalobce byl příčinou tísne zohledněné pro závěr o neplatnosti předmětné kupní smlouvy s žalovaným.

12. Pokud se týká finančních poměrů žalobců, kteří měli relativně nízké pravidelné příjmy a byli zatíženi dluhy z úvěrů, ztotožňuje se odvolací soud i s tímto závěrem soudu I. stupně, k němuž doplnil dokazování listinami předloženými žalovaným ohledně toho, jaké poměry žalobců zjistil XXXXX při zkoumání jejich úvěruschopnosti před poskytnutím úvěru. Z výše uvedených důvodů není významné, zda a do jaké míry XXXXX tuto povinnost splnil a zda z tohoto důvodu může být smlouva platná či neplatná, ale pro závěr o špatných finančních poměrech žalobců a tím dané tísně má tato skutečnost podpůrný význam. Jelikož žalovaný dokazování těmito listinami navrhl už v řízení před soudem I. stupně (byť z jiných právních důvodů) hodnotí odvolací soud toto dokazování jako v odvolacím řízení přípustné. Z listin nazvaných „žádost o poskytnutí úvěru“ a „podklady pro posouzení bonity klienta/klientů“ odvolací soud zjistil, že jsou vyhotoveny na hlavičkovém formuláři XXXXX obsahují identifikaci a specifikaci úvěru požadovaného žalobci, jsou datovány v XXXXX 22.2.2016 a podepsány žalobkyní, avšak kolonky formuláře jsou jinak vyplněny ve verzi listiny předložené soudu I. stupně a ve verzi předložené odvolacímu soudu, z nichž ta druhá obsahuje úpravy datované údajně až 8.3.2016 a spočívající v tom, že původně uvedené číslo účtu, na něž má být úvěr vyplacen, je nahrazeno novým číslem bankovního účtu, což je podepsáno oběma žalobci, a celá listina je kromě kolonky žadatel, v níž je v obou verzích připojen podpis L., podepsána i v kolonce spolužadatel č. 1 příjmením L., což ve verzi předložené soudu I. stupně chybí. Z listin nazvaných „žádost o poskytnutí úvěru“ a „informace o klientovi - žadatel“ vyplývá, že každá z těchto listin je vyplněna osobními a dalšími údaji žalobkyně i žalobce, každá z nich je ovšem také předložena ve dvou verzích, jejichž rozdílné vyplnění se liší především v údajích o průměrném čistém měsíčním příjmu každého z žalobců jako žadatelů o úvěr a průměrného měsíčního příjmu celé jejich domácnosti. Ve verzích těchto listin předložených soudu I. stupně je u žalobce průměrný čistý měsíční příjem vyplněn „cca 20.000 Kč“ u žalobkyně „cca 10.000 Kč“ a průměrný měsíční domácnosti „cca 30.000 Kč“, ale ve verzích týchž listin předložených odvolacímu soudu je u žalobce uveden průměrný čistý měsíční příjem „53.858“ a průměrný měsíční příjem domácnosti „63.058“, navíc jsou v těchto verzích listin stupně vyplněny průměrné měsíční výdaje žalobce 6.425 Kč, žalobkyně 2.425 Kč a celé domácnosti 12.450 Kč, což ve verzi předložené soudu I. stupně chybí. Obě listiny jsou však v obou verzích datovány

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

v XXXXX 22.2.2016 a v kolonce žadatel, resp. spolužadatel č. 1 podepsány žalobcem a i žalobkyní. Bez ohledu na to, jak moc relevantní jsou tyto údaje o sdělených příjmech žalobců lišící se v některých případech jen v malé části a v některých výrazně, vyplývá z tohoto dokazování navíc to, že žalobci měli týž den 22.2.2016 ve čtyřech různých listinách uvést různé údaje o svých příjmech a o příjmech své domácnosti, což jednak svědčí o jejich lehkomyšlnosti, pokud takto vyplněné údaje podepsali, a jednak o postupu XXXXX, který takto rozdílné podklady o zjišťování poměrů žalobců z neznámých důvodů vyhotovil, což dle odvolacího soudu koresponduje s tím, jak XXXXX požadoval po žalobcích ze zcela nejasných důvodů zaplacení shora uvedených částek několásobně převyšujících poskytnutý úvěr. Ať už tato skutečnost má pro závěr o platnosti smlouvy o úvěru mezi žalobci a XXXXX jakýkoli význam (to z výše uvedených důvodů není v tomto řízení významné) jsou finanční poměry žalobců zřejmé nejen z dokazování provedeného těmito listinnými důkazy, ale i výpovědí dcery žalobců jako svědkyně, přičemž v případě žalobce jsou v této souvislosti významné jeho zjištěné zdravotní problémy, které jej zcela nepochybně limitovaly v možnosti dosáhnout alespoň takového výdělku, jakého by dosahoval, kdyby byl zdrav.

13. Proto odvolací soud hodnotí skutečnosti zjištěné tímto dokazováním zčásti provedeným soudem I. stupně a zčásti odvolacím soudem stejně jako soud I. stupně tak, že zdravotní stav žalobce, finanční poměry obou žalobců a postup XXXXX při uplatňování práv na vrácení úvěru ve shora uvedených nepřiměřeně vysokých částkách vytvořily tíseň žalobců ve smyslu § 1796 o.z. při uzavření inkriminované kupní smlouvy s žalobcem 23.6.2016.
14. Podmínkou pro závěr o neplatnosti smlouvy podle tohoto zákonného ustanovení je ale také skutečnost, že druhá smluvní strana si dá poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. O téhle skutečnosti učinil soud I. stupně závěr na základě dokazování provedeného znaleckým posudkem soudního znalce Ing. arch. Pavla Přikryla, že obvyklá (tržní) cena předmětných nemovitostí k datu uzavření smlouvy činila 2.100.000 Kč, přičemž kupní smlouvou účastníků byla sjednána kupní cena výrazně nižší 1.300.000 Kč. To i podle odvolacího soudu vede k závěru, že majetková hodnota vzájemného plnění účastníků této smlouvy (hodnota nemovitostí prodaná žalovanému a kupní cena, již se dostalo žalobcům) byla vzájemně v hrubém nepoměru, neboť odvolací soud se neztotožňuje s námitkou žalovaného, že princip smluvní volnosti účastníků smluvního vztahu brání závěru o hrubém nepoměru sjednané kupní ceny k hodnotě nemovitosti. Žalovaný sice správně poukazuje na to, že v našem právním řádu není tato zásada omezena žádnou konkrétně stanovenou hranicí („laesio enormis“), jak to bylo v rakouském obecném zákoníku občanském, na což poukazuje i žalovaný odkazované publikované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, což však může vést pouze k závěru, že výše sjednané kupní ceny nemůže mít sama o sobě za následek neplatnost kupní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, což je otázka v žalovaným zmíněném rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR řešená. Ve zdejším případě však nejde o neplatnost kupní smlouvy kvůli rozporu s dobrými mravy danému sjednáním nepřiměřeně nízké kupní ceny, ale o neplatnost podle § 1796 o.z., kde vedle zneužití tísně (či jiných okolností na jedné smluvní straně) dojde i k plnění v hrubém nepoměru, což je úroveň zákonem přesně nespecifikovaná. Pokud by měl platit žalovaným předpokládaný princip smluvní volnosti účastníků zcela neomezeně tak, že jsou oprávněni platně sjednat jakkoli vysokou kupní cenu, nebylo by zákonné ustanovení o „hrubém nepoměru“ vzájemných plnění pro kupní smlouvy vůbec aplikovatelné. Naopak s výkladového rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR žalovaným odkazovaného (sp. zn. 30 Cdo 1776/2007) vyplývá, že princip smluvní volnosti účastníků smluvního vztahu předpokládá možnost zohlednění jakýchkoli okolností, pro které si účastníci sjednají „jinou než obvyklou (tržní) kupní cenu“. Ve zdejším případě, v němž je jednou smluvní stranou profesní subjekt podnikající na trhu s realitami a na druhé straně spotřebitel, který prodej tak hodnotné nemovitosti realizuje jednou nebo jen několikrát za život, je zcela zřejmé, že žalobci hodlali nemovitost žalovanému prodat za obvyklou cenu, kterou lze na trhu s realitami dosáhnout, a neměli žádný důvod sjednat si ji v jiné než obvyklé výši, neboť je zcela zřejmé, že považovali kupní cenu sjednanou s žalovaným za obvyklou (tržní).

15. Podle odvolacího soudu je v této souvislosti namístě závěr o naplnění zákonné podmínky § 1796 o. z. i v tom, že žalovaný při uzavírání kupní smlouvy s žalobci zneužil i jejich nezkušenosti (a v určitém smyslu i lehkomyšlnosti), pokud je utvrdil v názoru, že cena, kterou si účastníci sjednali, je cenou na trhu obvyklou, což nebyla, jak vyplynulo z dokazování soudu I. stupně. K tomuto závěru přispívá i zjištění, že pokud znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Karla Schwarze z 2.8.2016 vyhotoveným pro žalovaného byla cena předmětných nemovitostí k datu uzavření předmětné kupní smlouvy stanovena na částku 1.335.480 Kč (tedy jen o málo vyšší než sjednaná kupní cena), šlo o cenu „administrativní“ která nevyjadřuje kupní cenu na trhu přiměřenou, což muselo být žalovanému jako profesionálnímu subjektu podnikajícímu na trhu s realitami zcela zřejmé, přesto takovou (téměř stejnou) cenu s žalobci pro koupi jejich nemovitosti sjednal.
16. Uvedené skutečnosti týkající se sjednané kupní ceny jsou i podle odvolacího soudu podřaditelné pod ustanovení § 583 o.z. tak, že tímto postupem uvedl žalovaný žalobce v omyl, že sjednaná kupní cena je cenou na trhu s realitami obvyklou (tržní). Relativní neplatnost smlouvy z tohoto důvodu je závislá na námitce druhé smluvní strany (§ 586 odst. 2 o.z.), kterou však žalobci v podané žalobě učinili a neplatnosti smlouvy z tohoto důvodu se dovolali.
17. Pokud závěry soudu I. stupně v odůvodnění jeho rozsudku měly vést k tomu, proti čemuž brojí žalovaný v odvolání, že důvodem neplatnosti předmětné kupní smlouvy je i omyl žalobců o výši jejich dluhu u XXXXX, což by předpokládalo vědomost žalovaného o tom, jakým způsobem XXXXX tento údajný dluh žalobců konstruuje, je tento závěr vedle shora uvedených závěrů už nadbytečný, avšak správná zjištění soudu I. stupně o personálním propojení žalovaného a XXXXX jsou podle odvolacího soudu významná pro závěr o vědomosti žalovaného o tísní žalobců při uzavření kupní smlouvy způsobené postupem XXXXX, čehož žalovaný zneužil. Pro závěr o propojení a vzájemně vědomém postupu žalovaného a XXXXX odkazuje odvolací soud na odůvodnění napadeného rozsudku soudu I. stupně v příslušné části, s nímž se ztotožňuje. Z něj vyplývá, že nejméně v pěti dalších případech nabyl žalovaný nemovitosti kupními smlouvami od různých osob a kupní cenu za ně vyplácel nikoli převodcům, ale právě firmě XXXXX, již tito převodci dlužili různé vysoké částky, přičemž v dalších případech byly z kupních cen za nabyté nemovitosti „vypláceny“ jiné úvěrující společnosti, a to XXXXX, XXXXXa XXXXX, s nimiž je žalovaný jednoznačně personálně propojen prostřednictvím osob Ř., H., H. či V., působících v těchto společnostech v různých funkcích v různých obdobích. Propojení žalovaného přímo s XXXXX, jejímž společníkem a jednatelem je R.S., je dáno s P.Ř. (který je spojen s ostatními shora uvedenými společnostmi) pouze v rámci jediné společnosti XXXXX, a.s., navíc v době již minulé, ale sejetí žalovaného právě s XXXXX vyplývá dostatečně zřetelně z dalších pěti případů, v nichž byl použit tentýž postup jako v tomto případě žalobců, tedy vykoupení nemovitosti od osoby, která dlužila této úvěrující společnosti, a výplatě (části) kupní ceny právě této společnosti na dluh z úvěru. Proto ani odvolací soud nemá pochybnosti o tom, že žalovaný při uzavření kupní smlouvy věděl o tísní žalobců vytvořené především tlakem společnosti XXXXX a této tísně zneužil k tomu, aby odkoupil od žalobců jejich dům za cenu, která byla v hrubém nepoměru s jeho reálnou hodnotou.
18. Pro tyto závěry není významné, zda žalovaný znal či mohl znát veškeré parametry dluhu žalobců u XXXXX, a to i předtím, než mu žalobci udělili plnou moc k jednání s XXXXX vedoucímu k následnému narovnání s žalobci, což z dokazování soudu I. stupně také vyplývá, ani to, že v důsledku tohoto narovnání byl žalobcům údajně „odpuštěn“ jejich dluh u XXXXX v částce 500.000 Kč, ani to, zda byl žalobcům odkup jejich domu doporučen pracovníky XXXXX, co motivovalo žalobce k sepsání žádosti o takový odkup adresované žalovanému na předtištěném formuláři, kterým jim byl k tomuto účelu poskytnut. Shora uvedené závěry o neplatnosti kupní smlouvy žalobců s žalovaným z 23.6.2016 jako lichevní dle § 1796 o.z. a jako uzavření v omylu dle § 583 o.z. vyplývají z již shora uvedených zjištění učiněných na základě dokazování provedeného soudem I. stupně a zčásti doplněného odvolacím soudem.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

19. Pro shora uvedený závěr je i nevýznamné, zda XXXXX zjišťoval před poskytnutím úvěru žalobcům jejich životní náklady placené prostřednictvím služby SIPO, jaké částky za tyto náklady žalobci dle předložených faktur vynaložili a jaké zjistil XXXXX majetkové poměry žalobců z předloženého výpisu z katastru nemovitostí, o čemž předložil žalovaný důkazy v odvolacím řízení. Stejně tak je nakonec nevýznamná skutečnost, k jejímuž zjištění doplnil dokazování odvolací soud v odvolacím řízení, jakým způsobem měl být splněn závazek žalobců u XXXXX v částce 44.346 Kč, což vyplývá z dohody o narovnání z 27.6.2016. Z žalovaným předložené listiny o zápočtu vyplývá, že tato částka nebyla žalovanými fakticky zaplacená, ale jde o součet částky 35.000 Kč, která měla představovat poplatek za uzavření smlouvy a částky 9.346 Kč, která měla souviset s exekucí vedenou proti žalobcům exekutorkou Mgr. Petrošovou.
20. Ze všech shora uvedených důvodů je však správný závěr soudu I. stupně, že kupní smlouva z 23.6.2016, již žalobci převedli vlastnické právo k předmětným nemovitostem na žalovaného, je neplatná, předmětné nemovitosti jsou tudíž v rovnodílném podílovém spoluvlastnictví žalobců a pokud z tohoto důvodu soud I. stupně žalobě ve výroku I svého rozsudku vyhověl, odvolací soud toto jeho rozhodnutí jako věcně správné potvrdil (§ 219 o.s.ř.).
21. Výroky II, III a IV rozsudku soudu I. stupně o nákladech řízení jsou předmětem odvolacího řízení v důsledku své závislosti na přezkoumávaném výroku I o věci samé. Rozhodnutí ve výroku IV rozsudku o nákladech řízení vzniklých státu však není přezkoumatelné z důvodu absence jeho odůvodnění a kvůli souvislosti s rozhodnutím o nákladech řízení účastníků ve výrocích II a III rozsudku nejsou přezkoumatelná ani tato rozhodnutí soudu I. stupně.
22. Proč soud I. stupně rozhodl o povinnosti žalovaného zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení státu právě částku 1.934 Kč, není zřejmé ani z obsahu soudního spisu. Při absenci jakéhokoli odůvodnění je z výsledku řízení o věci samé zřejmé pouze to, že podle § 148 odst. 1 o.s.ř. má být povinnost k náhradě nákladů řízení státu uložena neúspěšnému žalovanému, to však ve výši, v níž byly náklady státu v řízení vynaloženy a nebyly pokryty zálohami, které účastníci zaplatili, pokud byly tyto zálohy na vyplacení těchto nákladů státu zúčtovány. Z usnesení soudu I. stupně ze 7.2.2019, č.j. 4 C 183/2016-126, vyplývá, že soudnímu znalci Ing. arch. Pavlu Příkrylovi bylo přiznáno znalečné 4.938 Kč, které bylo dle platebního poukazu soudu I. stupně z 12.3.2019 tomuto znalci z rozpočtových prostředků vyplaceno. Současně z obsahu soudního spisu vyplývá, že usnesením soudu I. stupně z 26.11.2018, č.j. 4 C 183/2016-90, bylo uloženo žalobcům zaplatit společně a nerozdílně zálohu na náklady tohoto znaleckého posudku 4.000 Kč a žalovanému také 4.000 Kč, což dle záznamu o složení těchto finančních částek na bankovní účet soudu I. stupně učinil žalovaný 3.12.2018 a žalobci prostřednictvím svého zástupce 20.12.2018. Pokud takto byla oběma účastníky složena záloha na znalecký posudek v celkové výši 8.000 Kč a ustanovenému znalci bylo vyplaceno znalečné ve výši 4.938 Kč, není z toho zřejmé, zda a jak byly složeny zálohy použity či zda a v jaké výši byly některému z účastníků vráceny (pokud částku vyplaceného znalečného v součtu převyšovaly) a z jakého důvodu soud I. stupně rozhodl o náhradě nákladů řízení státu v částce 1.934 Kč. Proto je toto rozhodnutí nepřezkoumatelné a odvolací soud byl nucen je zrušit (§ 219a odst. 1 písm. b/ o.s.ř.) a věc vrátit soudu I. stupně v tomto rozsahu k novému rozhodnutí o náhradě těchto nákladů řízení (§ 221 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.).
23. Rozhodnutí soudu I. stupně o nákladech řízení účastníků ve výrocích II a III rozsudku sice je odůvodněno, ale vzhledem k souvislosti se zrušeným rozhodnutím o nákladech řízení státu je za současného stavu také nepřezkoumatelné. Soud I. stupně přiznal úspěšným žalobcům dle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhradu nákladů za zastoupení advokátem, jejich výši odůvodnil výší sazby odměny advokáta i paušálních částek náhrad hotových výdajů, výši cestovních náhrad za 3 cesty k jednání soudu I. stupně a náhrady za ztrátu času za tyto cesty advokáta žalobců. Z celkové částky těchto nákladů 176.254 Kč pro každého z žalobců, z níž vyplývá celková částka nákladů obou žalobců 352.508 Kč, je zřejmé, že soud I. stupně zohlednil v rámci nákladů žalobců i zaplacený soudní poplatek 5.000 Kč (aniž to v odůvodnění rozsudku výslovně uvedl), ale nikoli žalobci složenou zálohu 4.000 Kč na náklady důkazu znaleckým posudkem, o nichž není výše uvedených důvodů,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Renata Kobzová

zřejmé, zda žalobcům byla vrácena či proč dosud vrácena nebyla. Proto bude povinností soudu I. stupně dokončit „poplatkové řízení“ vypořádáním složených záloh, především zálohy složené žalobci, neboť teprve poté bude moci být učiněn spolehlivý závěr o tom, zda složená a případně nevrácená záloha žalobců tvoří jejich náklady tohoto řízení či nikoli a v jaké části. K odůvodnění rozhodnutí o výši odměny advokáta žalobců odvolací soud uvádí, že jeho částečná neurčitost spočívá v odkazu soudu I. stupně na vyúčtování nákladů zástupcem žalobců za 11 úkonů (jeden z nich poloviční sazbou odměny), aniž se soud zabýval tím, zda všechny takto účtované úkony jsou účelně vynaloženými náklady řízení žalobců ve smyslu § 142 odst. 1 o.s.ř. V této souvislosti odvolací soud poukazuje především na účtovaný úkon nazvaný „jednoduchá výzva k plnění ze dne 14.12.2016 (jedna polovina úkonu)“, neboť taková listina se v soudním spise nenachází a dle jejího data nemůže jít o předžalobní výzvu ve smyslu § 142a odst. 1 o.s.ř., přičemž jakákoli výzva k plnění zasláná po podání žaloby již požadavek účelnosti takto vynaložených nákladů nesplňuje. Podobné posouzení bude nezbytné i u úkonu advokáta žalobců spočívajícího v jeho podání z 7.10.2019 tak, zda jde skutečně o podání ve věci samé ve smyslu § 11 odst. 1 písm. d/ vyhlášky č. 177/1996 Sb. či snad jen o návrh na provedení dalších důkazů. Nepřezkoumatelnost tohoto rozhodnutí soudu I. stupně však spočívá především ve shora uvedené skutečnosti, že není zřejmé, proč nebyla do nákladů žalobců zahrnuta i částka 4.000 Kč složená jako záloha na náklad důkazu znaleckým posudkem, zda byla vrácena či proč vrácena nebyla. Proto byl odvolací soud nucen i tato rozhodnutí soudu I. stupně ve výrocích II a III jeho rozsudku zrušit (§ 219a odst. 1 písm. b/ o.s.ř.) a věc mu vrátit i v tomto rozsahu k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání se podává u soudu prvního stupně do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku.

Brno 31.3.2022

JUDr. Libor Daňhel, v.r.
předseda senátu