



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Vašíčka a soudců Mgr. Martiny Polákové a Mgr. Pavla Mádra ve věci

žalobkyně: **J.S.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátkou JUDr. Lenkou Dörrovou Čepkovou
sídlem Domažlická 145/6, 612 00 Brno

proti
žalovaným:

1. XXXXX, IČO: XXXXX
sídlem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Poláchem
sídlem Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko

2. **M.V.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Navrátillem
sídlem Joštova 138/4, 602 00 Brno

3. **M.T.-V.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Navrátillem
sídlem Joštova 138/4, 602 00 Brno

o určení vlastnictví, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Brně (dále jen „soud I. stupně“) ze dne 29. 10. 2021, č. j. 53 C 93/2020-303, ve znění opravného usnesení z 9. 12. 2021, č. j. 53 C 93/2020-314,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadených výrocích II. a III. **potvrzuje**.
- II. Ve výroku IV. o nákladech řízení se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalované 1) na nákladech řízení částku 309 550 Kč do 6 měsíců od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalované 1) Mgr. Petra Polácha.
- III. Ve výroku V. o nákladech řízení se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným 2) a 3), oprávněným společně a nerozdílně, na nákladech řízení částku 449 999 Kč do 6 měsíců od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaných 2) a 3) JUDr. Petra Navrátila.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované 1) na nákladech odvolacího řízení částku 34 606 Kč do 6 měsíců od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalované 1) Mgr. Petra Polácha.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným 2) a 3), oprávněným společně a nerozdílně, na nákladech odvolacího řízení částku 179 999,60 Kč do 6 měsíců od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaných 2) a 3) JUDr. Petra Navrátila.

Odůvodnění:**Průběh řízení před soudem I. stupně**

1. V řízení zahájeném dne 9. 7. 2020 se žalobkyně domáhala vydání rozsudku, kterým by bylo určeno, že kupní smlouva z 18. 6. 2018 je neplatná a že žalobkyně je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, a to pozemku parc. č. XXXXX - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba XXXXX č.p. XXXXX administrativní objekt, pozemku parc. č. XXXXX - ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku parc. č. XXXXX - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba XXXXX, č.p. XXXXX stavba občanské vybavenosti (dále jen předmětné nemovitosti). Žalobu odůvodnila tím, že žalovaná 1) (dále také původní žalovaná) uzavřela se žalobkyní dne 18. 6. 2018 kupní smlouvu, na základě které žalobkyně prodala žalované 1) předmětné nemovitosti za kupní cenu 14 500 000 Kč. Tvrdila, že kupní smlouva je neplatná z důvodu jejího omylu, z důvodu, že byla uzavřena v tísní a z důvodu rozporu s dobrými mravy. K omylu tvrdila, že při uzavření smlouvy byla ujištěna zástupcem žalované 1) (P.K.), že pokud prodá předmětné nemovitosti, dojde k oddlužení společnosti XXXXX (zastoupené jejím tehdejšímanželem R.S.). Jednalo se o dluhy, které společnosti XXXXX vznikly na základě smlouvy o půjčce ze dne 27. 2. 2012 ve znění dohody č. 1 ze dne 10. 8. 2013, na základě které L.T. půjčil společnosti XXXXX částku 13 500 000 Kč. Za tuto půjčku žalobkyně převzala ručitelský závazek a věřiteli (L.T.) předala do zástavy předmětné nemovitosti, které měla ve svém výlučném vlastnictví. Smlouvou o postoupení pohledávek z 23. 3. 2018 L.T. postoupil pohledávky ze smlouvy o půjčce na společnost XXXXX (zastoupené rovněž P.K.); ke dni postoupení pohledávky činila dlužná jistina a příslušenství pohledávky částku celkem 14 366 000 Kč. Žalobkyně uzavírala předmětnou kupní smlouvu především z důvodu, aby se zbavila svého ručitelského závazku za dluhy společnosti XXXXX. Jelikož byla ujištěna P.K. (zástupcem původní žalované i nového věřitele – společnosti XXXXX) i R.S. (zástupcem společnosti XXXXX), že prodejem předmětných nemovitostí původní žalované dojde k celkovému oddlužení společnosti XXXXX, s prodejem předmětných nemovitostí souhlasila. S prodejem souhlasila i z toho důvodu, že výše uvedenými osobami byla ujištěna, že o své nemovitosti nepříjde (respektive její rodina), když společně s předmětnou kupní smlouvou

byla uzavřena i nájemní smlouva, podle které předmětné nemovitosti mohla nadále užívat společnost XXXXX pro svoji podnikatelskou činnost po dobu 15 let. Současně s tím byla k předmětným nemovitostem uzavřena i opční smlouva, podle které žalobkyně (respektive její syn J.S.) mohl předmětné nemovitosti získat zpět do vlastnictví, pokud v rámci nájemního podle uzavřené nájemní smlouvy bude splacena kupní cena ve výši 14 500 000 Kč, navýšená o sjednané příslušenství, a dále opce na podíl ve společnosti XXXXX. Uváděla rovněž, že společnost XXXXX byla tzv. rodinným podnikem, kdy jediným společníkem a jednatelem byl její tehdejší manžel R.S., když současně v této společnosti byli na různých pozicích zangažováni žalobkyně i její syn J.S.. Kupní smlouvu tedy podepsala v dobré víře, že tím skončí její ručení za vysoké dluhy společnosti XXXXX. Žalobkyně dále uváděla, že i přes výše uzavřenou dohodu nedošlo k oddlužení společnosti XXXXX, která následně skončila v konkursu. K tomu tvrdila, že do insolvenčního řízení podala přihlášku společnost XXXXX (které byl postoupen společností XXXXX dluh ze smlouvy o půjčce z 27. 4. 2012, za který žalobkyně nadále ručila). Žalobkyně měla za to, že pokud snad skutečně kupní cena v předmětné kupní smlouvě nezahrnovala úplné vyrovnaní všech závazků společnosti XXXXX, za které ke dni podpisu smlouvy ručila, potom by se ze strany kupujícího (původní žalované) a věřitele (XXXXX) jednalo o lstivé a nepoctivé jednání, které nemůže požívat ochrany.

2. K tvrzené tísní uváděla, že v roce 2007 utrpěla vážné zranění při autonehodě, po kterém její léčení a rehabilitace trvala asi 1 rok. V roce 2010 začala celodenně pečovat o svoji těžce nemocnou matku, která následně zemřela. V roce 2017 onemocněl její syn J.S. onkologickou nemocí, v roce 2019 byl znovu operován a léčba stále trvá. V době podpisu kupní smlouvy tedy byla v tíživé životní situaci; nevýhodnou kupní smlouvu podepsala jednak z vděčnosti a lásky k manželovi (R.S.), který jí byl oporou v době po úrazu, a také z důvodu svého ručení za závazky společnosti XXXXX. O těchto okolnostech P.K. věděl, zejména pokud jde o obavy žalobkyně z možného poškození jejího majetku v souvislosti se zastavením předmětných nemovitostí z titulu půjček pro společnost XXXXX. Měla tedy za to, že za těchto okolností byla uzavřena lichevní smlouva.
3. K rozporu s dobrými mravy tvrdila, že zde byl hrubý nepoměr sjednané kupní ceny a obvyklé ceny. K tomu uváděla, že sjednaná cena všech tří předmětných nemovitostí činila 14 500 000 Kč, přičemž obvyklá cena dle znaleckých posudků činila 24 817 600 Kč.
4. Původní žalovaná s žalobou nesouhlasila a předmětnou kupní smlouvu považovala za platnou. K tvrzenému omylu poukazovala na to, že žalobkyně věděla, že kupní cena 14 500 000 Kč nepostačuje k úhradě všech dluhů společnosti XXXXX. V tomto směru poukazovala na to, že 15. 6. 2018 (3 dny před podpisem kupní smlouvy) žalobkyně (respektive její právní zástupkyně) převzala výzvu, kterou žalobkyně jako ručitelka byla vyzývána k úhradě dluhu společnosti XXXXX ve výši 14 986 030 Kč. Dluh byl tedy vyšší než sjednaná kupní cena, proto bylo zjevné, že částka odpovídající kupní ceně nemohla stačit na úhradu dluhu žalobkyně jako ručitelky. Ze strany žalobkyně se tedy nejednalo o omyl. Dále namítala, že žalobkyně se omylu dovolává až po dvou letech. Shodně s žalobkyní poukazovala na to, že syn žalobkyně uzavřel s kupujícím dne 15. 6. 2018 opční smlouvu, která zajišťovala, že syn žalobkyně mohl předmětné nemovitosti koupit zpět za cenu 14 500 000 Kč až do roku 2033, za podmínky, že společnost XXXXX bude splácet své dluhy. K tvrzené tísní namítala, že žalobkyně argumentuje událostmi, které se staly před 11 nebo 8 lety. K nepoměru sjednané a obvyklé ceny poukazovala na to, že sjednaná cena nebyla nepřiměřeně nízká; i kdyby ano, tak žalobkyně nevyužila roční lhůty ve smyslu § 1795 občanského zákoníku, ve které mohla žádat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu. Ke všem třem důvodům neplatnosti smlouvy pak původní žalovaná poukazovala na skutečnost, že žalobkyně byla při všech jednáních zastoupena svojí advokátkou, tedy profesionálkou.

5. Podáním z 19. 4. 2021 žalobkyně vzala žalobu zpět v té části, kde se domáhala určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy. Současně navrhla přistoupení dalších účastníků na straně původní žalované, a to M.V. a M.T.-K. K procesnímu nástupnictví uváděla, že M.V. a M.T.-V. dne 10. 6. 2020 uzavřeli s původní žalovanou kupní smlouvu, na základě které od ní koupili dvě ze tří předmětných nemovitostí (a to pozemek parc. č. XXXXX s domem č. p. XXXXX a pozemek parc. č. XXXXX). K návrhu doložila aktuální výpis z katastru nemovitostí, LV č. XXXXX pro obec XXXXX, Katastrální území XXXXX, ze kterého vyplývá, že vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy z 10. 6. 2020 byl povolen s právními účinky k 30. 6. 2020.
6. Soud I. stupně poté usnesením z 21. 4. 2021 připustil vstup nových žalovaných do řízení, a to M.V. [nadále označovaný jako žalovaný 2)] a M.T.-V. [nadále označovaná jako žalovaná 3)].
7. Žalovaní 2) a 3) k žalobě uváděli, že se nemohu vyjádřit ke vztahům mezi žalobkyní a žalovanou 1), které se týkají kupní smlouvy z 18. 6. 2018, neboť v té době tyto účastníky neznali a nebyli s nimi v kontaktu. Pokud se týká sjednané kupní ceny ve smlouvě z 18. 6. 2018, po seznámení s dokumentací poukazovali na to, že kupní smlouva byla sjednána i s ohledem na zatížení předmětných nemovitostí právy třetích osob, které bylo nutno vypořádat nad rámec kupní ceny a dále také na další ujednání v uzavřené opční smlouvě. Z tohoto pohledu kupní cenu nelze považovat za neplatně sjednanou. Poukazovali rovněž na to, že předmětné nemovitosti nabyli od žalované 1) v dobré víře o tom, že je nabývají od řádného vlastníka a s důvěrou v zápis v katastru nemovitostí. V tomto směru poukázali na to, že podle judikatury Nejvyššího soudu (rozhodnutí ve věci sp. zn. 31 Cdo 353/2016) je možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí i od nevlastníka.
8. Soud I. stupně dokazování provedl navrženými listinnými důkazy, dále účastnickým výsledkem žalobkyně, účastnickým výsledkem žalované 1) (jednatel P.K.) a výsledkem svědka RS. (bývalý manžel žalobkyně). Po takto provedeném dokazování ve věci rozhodl rozsudkem z 29. 10. 2021, č. j. 53 C 93/2020-303 (ve spojení s opravným usnesením z 9. 12. 2021, č. j. 53 C 93/2020-314), kterým řízení bylo zastaveno v části ohledně určení neplatnosti kupní smlouvy z 18. 6. 2018 (výrok I.), žaloba byla zamítnuta ohledně určení vlastnictví k předmětným pozemkům parc. č. XXXXX, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX, a parc. č. XXXXX (výrok II.), žaloba byla zamítnuta ohledně určení vlastnictví k předmětnému pozemku parc. č. XXXXX, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX (výrok III.), žalobkyni byla uložena povinnost uhradit žalované 1) náklady řízení ve výši 426 880 Kč (výrok IV.) a žalobkyni byla uložena povinnost uhradit žalovaným 2) a 3) náklady řízení ve výši 451 088 Kč (výrok V.). Z odůvodnění rozsudku vyplývá, že soud I. stupně dospěl k závěru, že nebyly prokázány podmínky, které žalobkyni (dle jejího tvrzení) měly vést k uzavření předmětné kupní smlouvy, a to že uzavřením kupní smlouvy dojde k oddlužení společnosti XXXXX a že předmětné nemovitosti bude žalobkyně (respektive její rodina) moci získat zpět. Soud I. stupně zmínil, že tyto podmínky sice potvrdila právní zástupkyně žalobkyně a svědek (R.S.), avšak poukázal na to, že žádné takovéto podmínky v předmětné kupní smlouvě sjednány nebyly. Dospěl k právnímu závěru, že žalovaná 1) nebyla tím, kdo žalobkyni uvedl v omyl. Naopak zmínil, že manžel žalobkyně R.S. některé informace žalobkyni zatajil, když si byl současně vědom, že hodnota předmětných nemovitostí je mnohem vyšší, neboť by jinak ze strany žalobkyně k uzavření kupní smlouvy nedošlo. Dospěl také k závěru, že žalobkyně v době podpisu kupní smlouvy musela vědět, že dluh společnosti XXXXX vůči společnosti XXXXX (za který ručila) je vyšší než sjednaná kupní cena, neboť dne 15. 6. 2018 byla žalobkyně jako ručitelka vyzvána společností XXXXX k úhradě dluhu ze smlouvy o zápůjčce z 27. 4. 2012 v celkové výši 14 968 030 Kč (když tuto výzvu převzala právní zástupkyně žalobkyně). Měl tedy za to, že nemůže uspet tvrzení žalobkyně o tom, že ke dni uzavření kupní

smlouvy nebyla informována o konkrétní výši dluhu. Soud I. stupně rovněž dospěl k závěru, že smlouva nebyla uzavřena v tísni a že se ani nejednalo o lichevní jednání; v tomto směru poukázal na to, že žalobkyně mohla postupovat v souladu s § 1796 občanského zákoníku, pokud by se domnívala, že došlo k neúměrnému zkrácení ve smyslu § 1793 občanského zákoníku.

Odvolání žalobkyně a stanovisko žalovaných

9. Proti rozsudku soudu I. stupně žalobkyně podala odvolání, kterým navrhovala, aby její žalobě bylo vyhověno. Odvolání založila zejména na těchto námitkách:

- Namítala, že soud I. stupně nepřihlédl k žalobkyní tvrzeným skutečnostem a k jí označeným důkazům. Zde poukazovala na to, že soudu I. stupně předložila k důkazu komunikaci s postupníkem (společností XXXXX) týkající se výzvy ručitelům k úhradě dluhu společností XXXXX. Nezpochybovala, že ve výzvě z 15. 6. 2018 je dluh společnosti XXXXX vyčíslen částkou 14 968 030 Kč, nicméně namítala, že tato výzva byla společností XXXXX odeslána až dne 24. 7. 2018 (tedy po uzavření předmětné kupní smlouvy). Poukazovala na to, že soudu předložila dohodu o prominutí dluhu z 5. 3. 2018, ze které vyplývá, že původní věřitel L.T. promínil společnosti XXXXX část smluvní pokuty za prodlení se zaplacením jednotlivých splátek půjčky v celkové výši 1 385 146 Kč; na základě tohoto prominutí proto k zaplacení zůstala jen část smluvní pokuty ve výši 470 500 Kč. Namítala také, že soudu I. stupně předložila doklady, které svědčí o tom, že žalovaní 2) a 3) byli před tím, než byl proveden vklad jejich vlastnického práva k dotčeným nemovitostem do katastru nemovitostí (v ochranné lhůtě), seznámeni se skutečností, že kupují nemovitosti napadené žalobou o určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnictví. Z toho dovozovala, že nelze přisvědčit tvrzené dobré víře žalovaných 2) a 3) při nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem.
- Namítala, že soud I. stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním. Zde poukazovala především na to, že z provedených důkazů (zejména z dohody o prominutí dluhu z 5. 3. 2018 a ze smlouvy o postoupení pohledávek z 23. 3. 2018) lze mít za prokázané, že postupitel postoupil (společností XXXXX) pohledávku ve výši 14 366 500 Kč, která zahrnovala kromě dlužné jistiny, smluvních úroků i smluvní pokutu za prodlení se splácením ve výši 470 500 Kč (tedy ve výši podle dohody o prominutí dluhu z 5. 3. 2018). Žalobkyně tak byla udržována v omylu o výši dluhu, za který ručila, nejen před podpisem a při podpisu kupní smlouvy, ale následně až do doby insolvenčního jednání dne 26. 5. 2020, kdy byla insolvenčnímu soudu předložena přihláška pohledávky společnosti XXXXX (postupníka věřitele XXXXX). Poukazovala rovněž na to, že výzvu k uplatnění ručení datovanou 15. 6. 2018 podepsala (společně s R.S.) až dne 30. 8. 2018, když tu podepsali až po hrubém nátlaku a po podvodném tvrzení, že výzva k uplatnění ručení musí být takto podepsána i s datem 15. 6. 2018, neboť na tom údajně záviselo poskytnutí úvěru na zaplacení postoupených pohledávek. Nesouhlasila se závěrem soudu I. stupně o tom, že předmětná kupní smlouva nebyla uzavřena ve stavu její tísně; v tomto směru poukazovala na to, že z její účastnické výpovědi i z výpovědi svědka R.S. vyplynulo, že se nacházela ve stavu těžké a dlouhodobé tísně. Znovu poukázala na to, že k podpisu kupní smlouvy svolila jen za podmínky, že tím bude oddlužena společnost XXXXX a současně dojde k zániku jejího ručitélského závazku za dluhy společnosti XXXXX ze smlouvy o půjčce ze dne 27. 4. 2012, jakož i k zániku zástavních práv s tím spojených, a dále za podmínky, že předmětné nemovitosti nebudou nikdy zcizeny, vyvedeny mimo společnost žalované 1) a její rodina je získá zpět nejpozději do 15 let, a to po splacení částky dohodnuté v opčních smlouvách. V tomto směru poukazovala na to, že za splnění a předchozí dojednání obou podmínek se jí zaručil R.S., statutární zástupce žalované 1) i společnosti XXXXX, když tomu nasvědčovaly i souběžně připravované a podepisované dokumenty (nájemní smlouva a opční smlouva).

- Namítala, že rozhodnutí soudu I. stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Měla za to, že s ohledem na prokázané skutečnosti, měl soud učinit závěr, že byla při podpisu kupní smlouvy uvedena v omyl s tím, že se navíc zřejmě jednalo o úmysl a lest a jednalo se o omyl podstatný. Rovněž poukazovala na to, že soud měl dojít k závěru, že smlouvu uzavřela v důsledku dlouhodobě přetrvávající osobní tísně. To vše mělo vést k závěru, že předmětná kupní smlouva je absolutně neplatná. Trvala i na dalším důvodu neplatnosti kupní smlouvy spočívající v nepřiměřeně nízké kupní ceně. Zde dodala, že v tomto případě se sice jedná o důvod relativní neplatnosti právního jednání, dokresluje však celou spornou věc ve smyslu jednání žalované 1), která jednala v příkrém rozporu s dobrými mravy. Nově poukázala na to, že důvodem, proč tuto námitku neuplatňovala dříve ve lhůtě pro tento případ stanovené (jednorroční lhůta), byla její důvěra v poctivé jednání žalované 1) a společnosti XXXXX.
- Nesouhlasila s povinností uhradit žalovaným náklady řízení. Zde poukázala na to, že v řízení byla osvobozena od placení soudních poplatků a že důvody pro její osvobození trvají dosud v prakticky nezměněném rozsahu. Ke svým osobním poměrům uvedla, že po ukončení pracovní neschopnosti (prosinec 2020) byla evidována na Úřadu práce jako uchazečka o zaměstnání s podporou v nezaměstnanosti ve výši 5 776 Kč měsíčně, po rekvalifikaci ve výši 7 252 Kč měsíčně. Dne 15. 12. 2021 uzavřela pracovní smlouvu se společností XXXXX, na základě které nyní pracuje v této společnosti ve zkušební době a s předpokládanou hrubou mzdou ve výši 20 000 Kč měsíčně. Zda bude její pracovní poměr pokračovat, zatím není jisté. Jediným jejím nemovitým majetkem jsou předmětné nemovitosti.
- Namítla, že soud I. stupně nesprávně vypočetl náklady za právní zastoupení žalovaných, pokud při výpočtu odměny vycházel z hodnoty nemovitostí a nikoliv z ust. § 9 odst. 3 písm. b/ advokátního tarifu. I kdyby však bylo vycházeno z hodnoty nemovitostí, pak by mělo být zohledněno, že u žalované 1) nelze vycházet z tarifní hodnoty 14 500 000 Kč, když tato tarifní hodnota zahrnuje i hodnotu nemovitostí žalovaných 2) a 3), když v průběhu řízení došlo k přistoupení těchto účastníků.

10. Žalovaná 1) i žalovaní 2) a 3) považovali odvolání žalobkyně za nedůvodné a navrhovali potvrzení napadeného rozsudku. Shodně poukazovali na to, že z předmětné kupní smlouvy nevyplývá, že by podpisem smlouvy mělo dojít k úplnému oddlužení společnosti XXXXX. Poukazovali na to, že pokud někdo žalobkyni uvedl v omyl, tak to byl její manžel (R.S.). Poukazovali i na to, že tvrzený omyl žalobkyně ohledně jejího oddlužení je vyloučen tím, že u všech jednáních byla zastoupená právní zástupkyní.

Skutkové a právní závěry odvolacího soudu

11. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou (§ 201 o.s.ř.), že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 a contrario o.s.ř.) a že bylo podáno včas (§ 204 o.s.ř.), v souladu s § 212 a § 212a o.s.ř. přezkoumal napadené rozhodnutí soudu I. stupně i řízení, které mu předcházelo, a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně není ve své podstatě důvodné.
12. Podle § 583 *zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (občanský zákoník, dále o.ř.)* *jednal-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné.*

13. Podle § 585 o.ř. *vyvolala-li omyl jednajícího osoba třetí, je právní jednání platné. Měla-li však osoba, s níž se právně jednalo, na činu třetí osoby podíl, anebo o něm věděla či alespoň musela vědět, považuje se i tato osoba za původce omylu.*
14. Podle § 1793 odst. 1 o.ř. *zavázá-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže ji druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.*
15. Podle § 1795 o.ř. *právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.*
16. Podle § 1796 o.ř. *neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lebkomyslnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.*
17. Pokud se týká tvrzení žalobkyně o tom, že smlouvu uzavřela v omylu, je třeba uvést, že ve sporném řízení žalobkyni tíží důkazní břemeno k prokázání, že druhá strana kupní smlouvy [v tomto případě žalovaná 1)] ji uvedla v omyl, případně že omyl vyvolala lstí. Z důkazů provedených soudem I. stupně vyplývá, že účastníci předmětné kupní smlouvy [to je žalobkyně a jednatel žalované 1)] o základní sporné skutečnosti (tedy o tom, že žalobkyně byla ujištěna, že podpisem předmětné kupní smlouvy dojde k úplnému oddlužení společnosti XXXXX ve vztahu k dluhu, za které žalobkyně ručila předmětnými nemovitostmi) vypovídali protichůdně. Jediná výpověď, která potvrdila verzi žalobkyně, byla výpověď jejího bývalého manžela R.S., který byl slyšen jako svědek. S ohledem na zřejmý poměr svědka k žalobkyni a s ohledem také na zřejmý zájem svědka na výsledku tohoto sporu, ho nelze považovat za věrohodného svědka. K nevěrohodnosti svědka lze poukázat i na protokol o trestním oznámení z 25. 6. 2020 (č.l. 261), ze kterého vyplývá, že R.S. sám na sebe podal trestní oznámení za podvodné jednání, kterého se vůči žalobkyni dopustil [jednalo se o půjčku ve výši 11 664 000 Kč, kterou jako jediný jednatel společnosti XXXXX uzavřel s J.T., přičemž v té době zfalšoval podpis manželky (žalobkyně) na této smlouvě] .
18. Z ostatních provedených důkazů (listinných důkazů) tvrzení žalobkyně o tom, že předmětnou kupní smlouvu uzavírala v domnění, že tím bude **zcela** oddlužena v souvislosti s dluhem, který vznikl společnosti XXXXX vůči T., a později (po jeho postoupení) vůči společnosti XXXXX, také nebylo prokázáno. Zejména tato skutečnost nevyplývá z kupní smlouvy, když ta neobsahuje žádné ujednání, že by zaplacením kupní ceny měly být vyrovnány všechny závazky společnosti XXXXX vyplývající ze smlouvy o půjčce z 27. 4. 2012.
19. I kdyby však žalobkyně prokázala, že byla uvedena žalovanou 1) v omyl, pak by se soud musel zabývat tím, zda se jedná o omyl omluvitelný, když tento předpoklad pro vyvolání účinku omylu vyžadovala judikatura v poměrech starého občanského zákoníku i nového občanského zákoníku (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věcech sp. zn. 30 Cdo 1251/2002 nebo 32 Cdo 124/2014). V tomto konkrétním případě u žalobkyně nemůže být o omluvitelném omylu vůbec uvažováno. Nelze totiž dospět k závěru, že by žalobkyně postupovala s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem tohoto případu požadovat. Každý rozumně uvažující člověk v dané situaci by si ověřoval, zda skutečně ke dni sepsání kupní smlouvy jsou závazky společnosti XXXXX ze smlouvy o půjčce již vyrovnány, případně alespoň, zda tyto závazky nepřevyšují částku sjednané kupní ceny nemovitosti. Žalobkyně se však spokojila jen s informacemi získanými z postupní smlouvy z 23. 3. 2018 (uzavřené mezi L.T. jako postupitelem a XXXXX jako postupníkem), ze které lze mít za prokázané jen to, že dluh, který společnosti XXXXX vznikl na základě smlouvy o půjčce z 27. 4. 2012 (ve znění dohody č. 1 z 10. 8. 2013 a dohody č. 2 z 5. 3. 2018), činil ke dni postoupení celkem 14 366 500 Kč, když tato částka odpovídá součtu dlužné jistiny ve výši 11 580 000 Kč, dlužným úrokům z půjčky ve výši 2 316 000 Kč a

dlužné smluvní pokutě ve výši 470 500 Kč za prodlení se zaplacením jednotlivých splátek půjčky dle článku III. odst. 5 smlouvy o půjčce. Tato listina (smlouva o postoupení) však kapitalizovala jen dluh ke dni postoupení a nedá se z ní nijak dovodit, jaký dluh byl k 15. 6. 2018 nebo k 18. 6. 2018, kdy byla podepisována předmětná kupní smlouva. V tomto směru bylo významné, že ve smlouvě o půjčce z 27. 4. 2012 byla sjednána smluvní pokuta za každý den prodlení pro případ neplacení jistiny a úroků, a proto nebylo žádného rozumného důvodu, že by žalobkyně mohla spoléhat na to, že předmětný dluh se ode dne postoupení na společnost XXXXX nezvýší.

20. Neopatrnost je pak třeba hodnotit i s přihlédnutím k tomu, že žalobkyně byla u všech jednáních, které se týkaly uzavření předmětné kupní smlouvy (a následně i nájemní smlouvy a opční smlouvy) zastoupena advokátkou, která jí mohla (a měla) vysvětlit, že její případná domněnka o tom, že prodejem předmětných nemovitostí dojde k úplnému oddlužení společnosti XXXXX, není ničím doložena.
21. Z těchto důvodů odvolací soud považuje za správný závěr soudu I. stupně o tom, že v případě žalobkyně dovolání se omylu ve smyslu § 583 o.z. není účinné a důvodné.
22. Pokud se týká tvrzené tísně, tak ze shora citovaného ustanovení § 1796 o.z. vyplývá, že za situace, kdy žalobkyně byla při uzavírání kupní smlouvy zastoupena advokátkou, nelze prakticky o tísní uvažovat, ledaže by bylo tvrzeno, že v tísní byla sama její právní zástupkyně (tuto skutečnost nikdo v řízení netvrdil).
23. Pokud se týká neúměrného zkrácení ve smyslu § 1793 o.z., které mělo spočívat v tom, že mezi sjednanou kupní cenou (14 500 000 Kč) a tvrzenou obvyklou cenou (24 817 600 Kč) byl hrubý nepoměr, tak i kdyby toto zkrácení nastalo, právo na zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu musí být podle § 1795 o.z. uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy. V řízení bylo nesporné, že takto žalobkyně nepostupovala. K výše uvedenému je třeba dodat, že soudní praxe je jednotná v závěru, že v poměrech nového občanského zákoníku okolnost, že sjednaná kupní cena neodpovídá obvyklé ceně, sama o sobě neplatnost smlouvy nezpůsobuje. Aby se jednalo o absolutní neplatnost ve smyslu § 580 o.z., muselo by se jednat o extrémní nepoměr mezi sjednanou cenou a obvyklou cenou, například v řádu stovek procent, což však není tento případ.
24. Vzhledem k závěru o tom, že žalobkyně nepostupovala s obvyklou mírou opatrnosti, kterou na ní bylo možné požadovat, bylo již nadbytečné zabývat se tím, zda (případně kdy) žalobkyni (či její zástupkyni) byla doručena výzva věřitele (XXXXX) k úhradě dluhu společnosti XXXXX vyplývající ze smlouvy o půjčce z 27. 4. 2012, za který žalobkyně (svými nemovitostmi) ručila. I kdyby žalobkyně předloženými důkazy prokázala, že tato výzva jí byla doručena až po uzavření předmětné kupní smlouvy, na rozhodnutí v této věci by to nemohlo již nic změnit.
25. Ze všech výše uvedených důvodů odvolací soud považuje napadený rozsudek soudu I. stupně v zamítavých výrocích II. a III. za věcně správný, a proto ho v těchto částech potvrdil (výrok I. tohoto rozsudku). Pro úplnost lze dodat, že výrok I. o zastavení řízení v té části, kde se žalobkyně domáhala určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy, nebyl odvoláním napaden; rozsudek v této části je již v právní moci.

Náklady řízení

26. Odvolací námitka žalobkyně v tom směru, že vzhledem ke své majetkové situaci a ke svému osvobození od placení soudních poplatků očekávala, že nebude muset hradit žalovaným náklady řízení, nebyla důvodná. Ze skutečnosti, že žalobkyně byla v průběhu řízení osvobozena od placení soudních poplatků, nelze automaticky dovodit, že by žalobkyně v případě neúspěchu ve sporu nemusela platit úspěšným žalovaným náhradu nákladů řízení. Špatná osobní a majetková situace sama o sobě nestačí pro výjimečné použití § 150 o.s.ř., kdy by soud procesně úspěšným žalovaným nemusel přiznat náhradu nákladů řízení. Takovéto výjimečné okolnosti však odvolací soud v tomto případě neshledal.
27. Odvolací soud podle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil závislé výroky IV. a V. o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně, neboť při jejich přezkumu dospěl k jiné výši nákladů procesně úspěšných žalovaných než soud I. stupně.
28. Pokud se týká žalované 1), její náklady v řízení před soudem I. stupně dosáhly částky 309 550 Kč. Tato částka se skládá z náhrady hotových výdajů ve výši 1 000 Kč za soudní poplatek v souvislosti s odvoláním proti usnesení soudu I. stupně ze dne 14. 7. 2020 o nařízení předběžného opatření a z nákladů za právní zastoupení ve výši 308 550 Kč. Náklady právního zastoupení byly vypočteny podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění účinném ke dni zahájení řízení (dále jen advokátní tarif). Bylo vycházeno z toho, že zástupce žalované 1) v řízení učinil ve smyslu § 11 odst. 1 a odst. 2 advokátního tarifu 8 úkonů právní služby spočívajících v: 1) převzetí a příprava zastoupení, 2) odvolání z 21. 7. 2020 proti usnesení o nařízení předběžného opatření, 3) účast u jednání 9. 3. 2021, 4) účast u jednání 27. 7. 2021, 5) vyjádření ve věci samé z 23. 9. 2021, 6) účast u jednání 30. 9. 2021, 7) účast u jednání 19. 10. 2021, 8) účast u jednání 29. 10. 2021. Za druhý úkon (odvolání proti rozhodnutí, kterým nebylo rozhodnuto ve věci samé) a za osmý úkon (účast u jednání, při kterém došlo pouze k vyhlášení rozhodnutí) byla zástupci žalované 1) přiznána podle § 11 odst. 2 písm. c/, písm. f/ advokátního tarifu poloviční odměna; za ostatní úkony pak byla přiznána základní odměna. Pokud se týká odvolací námitky žalobkyně v tom směru, že při výpočtu odměny za úkon právní služby by mělo být vycházeno z tarifní hodnoty určené podle § 9 odst. 3 písm. a/, respektive § 9 odst. 4 písm. b/ advokátního tarifu, tato námitka nebyla důvodná. Soudní judikatura je ustálena na závěru, že určení tarifní hodnoty postupem navrhaným žalobkyní je možné jen v situaci, kdy soud rozhoduje o určení vlastnického práva a nemá k dispozici ověřitelný údaj o ceně předmětu určení (zde nemovitosti), a dále pokud by určení této ceny bylo spojeno s nepoměrnými obtížemi (k tomuto závěru lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu z 24. 10. 2019 ve věci sp. zn. 29 Cdo 101/2018). Tato situace však v daném případě nenastala, neboť při určení hodnoty nemovitosti bylo možné vycházet z kupní ceny uvedené ve smlouvě, kterou žalobkyně prodala žalované 1) předmětné nemovitosti. Tato cena činila 14,5 milionu korun a ve smyslu § 7 advokátního tarifu lze tuto částku považovat za tarifní hodnotu pro výpočet odměny za úkony právní služby. Proto bylo možné dojít k závěru, že základní odměna za úkon právní služby činila 50 100 Kč. Soud I. stupně však nezohlednil vstup nových žalovaných do řízení, když poté, co žalovaná 1) kupní smlouvou z 10. 6. 2020 prodala žalovaným 2) a 3) dvě ze tří předmětných nemovitostí (pozemek parc. č. XXXXX s domem č.p. XXXXX a pozemek parc. č. XXXXX) za kupní cenu ve výši 9,5 milionu korun, nastala ve vztahu k žalované 1) situace, kdy se bránila již jen určení vlastnictví k pozemku parc. č. XXXXX, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX. Pro účely stanovení tarifní hodnoty v této další fázi řízení bylo možno vycházet z částky 5 milionu korun (14,5 milionu - 9,5 milionu). Z tohoto pohledu za první 3 úkony právní služby náleží zástupci žalované základní odměna ve výši 50 100 Kč (za druhý úkon poloviční odměna) za úkon a za úkony č. 4 až 8 základní odměna ve výši 28 300 Kč za úkon (za osmý úkon poloviční odměna). Zástupci žalované 1) tak za všechny úkony právní služby náleží celková odměna 252 600 Kč (2,5 x 50 100 Kč + 4,5 x 28 300 Kč). Podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu náleží zástupci žalované 1) dále paušální náhrada ve výši 300 Kč za každý úkon, to je v tomto

případě částka 2 400 Kč. Celkové náklady za právní zastoupení tak dosáhly částky 255 000 Kč. Jelikož bylo osvědčeno, že zástupce žalované 1) je plátcem DPH, byla tato částka navýšena o 21 % DPH (53 550 Kč) na celkovou částku 308 550 Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř.).

29. Pokud se týká žalovaných 2) a 3), jejich náklady v řízení před soudem I. stupně dosáhly částky 449 999 Kč. Zde bylo vycházeno z toho, že zástupce žalovaných 2) a 3) v řízení učinil 5 úkonů právní služby, které podle § 11 odst. 1 advokátního tarifu spočívaly v: 1) převzetí a příprava zastoupení, 2) vyjádření ve věci samé z 13. 5. 2021, 3) účast u jednání 27. 7. 2021, 4) účast u jednání 30. 9. 2021, 5) účast u jednání 19. 10. 2021. Při výpočtu odměny bylo vycházeno z tarifní hodnoty 9 500 000 Kč, tedy základní odměna za jeden úkon právní služby činí podle § 7 advokátního tarifu částku 46 300 Kč. Jelikož úkony právní služby byly učiněny v zastoupení dvou účastníků, náleží jejich zástupci podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu za každou zastupovanou osobu mimosmluvní odměna snížená o 20 %, to je v tomto případě odměna 37 400 Kč pro každého ze žalovaných 2) a 3), celkem tedy částka 74 080 Kč za jeden úkon. Celková odměna za učiněné úkony právní služby tak dosáhla částky 370 400 Kč (5x 74 080 Kč). I zde byla zástupci žalovaných 2) a 3) přiznána náhrada hotových výdajů podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu v částce 1 500 Kč (5x 300 Kč za každý úkon). Celkové náklady za právní zastoupení tak dosáhly částky 371 900 Kč. Jelikož bylo osvědčeno, že zástupce žalovaných 2) a 3) je plátcem DPH, byla tato částka rovněž podle § 137 odst. 3 o.s.ř. navýšena o 21 % DPH (78 099 Kč) na konečnou částku 449 999 Kč.
30. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích II. a III. tohoto rozsudku.
31. O náhradě nákladů odvolacího řízení (výroky IV. a V. tohoto rozsudku) rozhodl soud podle § 224 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobkyně nebyla se svým odvoláním úspěšná, proto jí vznikla povinnost nahradit úspěšným žalovaným účelně vynaložené náklady tohoto odvolacího řízení. Tyto náklady spočívají v nákladech za právní zastoupení a byly opětovně vypočteny podle advokátního tarifu. Zástupce žalované 1) v odvolacím řízení učinil jeden úkon právní služby (účast u jednání 6. 12. 2022). Za tento úkon právní služby mu na základě výše vyložených důvodů náleží odměna ve výši 28 300 Kč, k tomu paušální náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč, celkem tedy částka 28 600 Kč. S připočtením 21 % DPH (6 006 Kč) činí celkové náklady žalované 1) v odvolacím řízení částku 34 606 Kč.
32. Zástupce žalovaných 2) a 3) v odvolacím řízení učinil dva úkony právní služby spočívající v písemném vyjádření k odvolání žalobkyně a účasti u jednání odvolacího soudu 6. 12. 2022. Za tyto dva úkony náleží odměna ve výši 148 160 Kč (2x 74 080 Kč) a paušální náhrada hotových výdajů ve výši 600 Kč (2x 300 Kč); tedy celkem částka 148 760 Kč. K této částce byla podle § 137 odst. 3 o.s.ř. připočtena 21 % DPH (31 239,60 Kč), proto celkové náklady žalovaných 2) a 3) v odvolacím řízení dosáhly konečné částky 179 999,60 Kč.
33. O lhůtě k zaplacení náhrady nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 160 odst. 1 o.s.ř. a procesně neúspěšné žalobkyni bylo uloženo (vzhledem k její špatné finanční situaci a k vysokým částkám představující přiznané náhrady) zaplatit v prodloužené lhůtě v trvání 6 měsíců (od právní moci tohoto rozsudku) namísto obvyklých 3 dnů.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, jestliže napadené 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 lze podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně.

Nesplní-li povinná strana dobrovolně a včas, co jí ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může oprávněná strana podat návrh na výkon rozhodnutí (exekuci).

Brno 6. prosince 2022

Mgr. Jiří Vašíček v.r.
předseda senátu