



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Zdeňka Konečného a soudců JUDr. Ludmily Šudomové a Mgr. Radky Nekudové Hajdové ve věci

žalobce: **M.S.**, narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Vladimírem Enenklem
sídlem Orlí 492/18, 602 00, Brno

proti
žalovanému: **T.M.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Procházkou
sídlem náměstí Svobody 77/12, 602 00, Brno

o určení vlastnického práva k nemovitým věcem, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 16.11.2020, č.j. 15 C 184/2019-170,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku I. ve věci samé **mění** tak, že se určuje, že žalobkyně je výlučným vlastníkem nemovitých věcí pozemků parcela č. XXXXX o výměře 794 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 1862 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 2791 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 20.961 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 147 m² druh pozemku zahrada, parcela č. XXXXX

o výměře 117 m² druh pozemku zahrada, parcela č. XXXXX o výměře 1 m² druh pozemku zahrada, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště XXXXX pro obec XXXXX a katastrální území XXXXX.

- II. Ve výroku II. o nákladech řízení se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku 46 140 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na nákladech odvolacího řízení částku 15 446 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 16.11.2020, č.j. 15 C 184/2019-170, bylo rozhodnuto takto:

I. Žaloba, aby soud určil, že žalobkyně je výlučným vlastníkem nemovitých věcí pozemků parcela č. XXXXX o výměře 794 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 1862 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 2791 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 20.961 m² druh pozemku orná půda, parcela č. XXXXX o výměře 147 m² druh pozemku zahrada, parcela č. XXXXX o výměře 117 m² druh pozemku zahrada, parcela č. XXXXX o výměře 1 m² druh pozemku zahrada, zapsaných v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště XXXXX pro obec Brno a katastrálního území XXXXX **se zamítá.**

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

2. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání s tím, že se svého práva nedomáhá z právních důvodů, na které odkazuje soud I. stupně, ale z důvodu rozporu kupní smlouvy se zákonem a dobrými mravy, který je postaven najisto obsahem výroku o vině žalovaného dle trestního rozsudku. Poukazovala na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 2705/2006, dle něhož, mimo jiné, právní úkon, který je rozhodující součástí skutku, za něž byla osoba, jež jej učinila, uznána pravomocným rozsudkem v trestním řízení vinnou ze spáchání trestného činu podvodu, je neplatný pro rozpor se zákonem dle § 39 obč. zák. Uvedla, že v trestním řízení se nemohla domáhat vydání rozhodnutí o tom, že je vlastníkem pozemků, i když o to měla zájem a pro rozhodnutí v této věci nemá absolutně žádný význam, pokud by se případně žalovaný po určení jejího vlastnického práva k pozemkům domáhal vrácení zaplacené náhrady škody dle trestního rozsudku. Poukazovala na nepřezkoumatelnost, neurčitost i nesprávnost závěrů soudu I. stupně o tom, že uplatněný nárok je v rozporu se zákonem, judikaturou a dobrými mravy a navrhla, aby napadený rozsudek byl změněn a žalobě bylo vyhověno.
3. Žalovaný ve vyjádření k odvolání poukázal na některé pasáže odůvodnění rozsudku soudu I. stupně, jenž je dle něj věcně správný a žalobkyně se v řízení domáhala svého nároku dle právní úpravy dnes již neplatného občanského zákoníku, byť se měla zabývat tím, co může žádat dle nového občanského zákoníku. Sdělil, že rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 2705/2006, na něhož poukazuje žalobkyně, patří k překonané judikatuře, vztahující se k § 39 dnes již neplatného občanského zákoníku a na situaci této věci je nepoužitelný, když pro lichevní jednání je v novém občanském zákoníku pamatováno na možnost nápravy právního jednání, a proto

nemůže být absolutně neplatné. Uvedl, že v trestním řízení se soud žalobkyně opakovaně dotazoval, jaký nárok uplatňuje, byla přitom kvalifikovaně právně zastoupena a připojila se s nárokem na náhradu škody a úhrady nemajetkové újmy. Doplnil, že rozsudek považuje za zcela určitý a navrhl, aby byl potvrzen.

4. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, řízení jeho vydání předcházející i obsah spisu a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné, a to z důvodů žalobkyně v řízení uplatňovaných. Účastníci uzavřeli ohledně předmětných pozemků v k.ú. XXXXX (vymezených v petitu žaloby a ve výroku rozsudku) dne 30.1.2014 kupní smlouvu (č.l. 15 až 16 spisu), kterou žalobkyně prodala předmětné pozemky žalovanému za kupní cenu 190 000 Kč. V přímé příčinné souvislosti s touto kupní smlouvou byl žalovaný (a dále L.B.) rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 21.2.2018, č.j. 89 T 56/2017-1034, uznán vinným tím, že jako kupující, vědom si tísně poškozené M.S. spočívající v aktuální potřebě peněz, o níž věděl z předchozího jednání s L.B., umocněné očekávaným narozením dítěte, neboť poškozená byla ve vysokém stupni těhotenství (dne 1. 2. 2014 porodila syna) a musela mu být zřejmá i z okolností sjednávání smlouvy a kupní ceny a taktéž s vědomím rozumové slabosti poškozené, spočívající v poruše osobnosti s rysy závislosti na okolí, submisivity a snadné ovlivnitelnosti, což mu muselo být z verbální i neverbální komunikace s poškozenou ze skutečnosti, že za poškozenou jednal od samého počátku pouze L.B. taktéž zřejmé a také s využitím nezkušenosti poškozené, která nebyla schopna reálně posoudit skutečnou cenu jí prodávaných pozemků a která mu jako osobě dlouhodobě se pohybující na trhu s realitami plně důvěřovala, uzavřel jako fyzická osoba – kupující, s poškozenou M.S. jako prodávající, kupní smlouvu na pozemky zapsané na listu vlastnictví číslo XXXXX u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště XXXXX, pro obec XXXXX a k.ú. XXXXX, p. č. XXXXX, zahrada o výměře 147 m², pozemek p. č. XXXXX, zahrada, o výměře 117 m², pozemek p. č. XXXXX, zahrada, o výměře 1 m², pozemek p. č. XXXXX, orná půda, o výměře 794 m², pozemek p. č. XXXXX, orná půda, o výměře 1.862 m², pozemek p. č. XXXXX, orná půda, o výměře 2.791 m² a pozemek p. č. XXXXX, orná půda, o výměře 20.961 m², a to za kupní cenu 190.000,- Kč, kdy navíc v kupní smlouvě byla stanovena smluvní pokuta ve výši poloviny kupní ceny, (95.000,- Kč) pro případ, že by poškozená M.S. závazky z kupní smlouvy nesplnila, přičemž jako osoba podnikající od roku 1998 v oboru realit jako realitní makléř (a od roku 2004 jednatel a společník společnosti XXXXX) si musel být dobře vědom toho, že uvedené pozemky mají daleko vyšší hodnotu, kdy poškozené M.S. před podpisem smlouvy ústně slíbil, že v případě, pokud by finanční úřad z důvodu zjištěné vyšší ceny pozemků doměřil vyšší daň z převodu uvedených nemovitostí, tak že jí 50 % daně uhradí ze svého, kdy podle znaleckého vyjádření ze dne 9. 11. 2015 činila tržní hodnota pozemků k datu uzavření smlouvy částku 1.478.190,- Kč, přičemž část kupní ceny ve výši 90.000,- Kč byla téhož dne uhrazena M.S. v hotovosti, kdy však tuto částku převzal a následně si neoprávněně ponechal L.B., přičemž ze zbytku kupní ceny byla uhrazena záloha na daň z převodu nemovitostí ve výši 7.600,- Kč příslušnému Finančnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno III, Šumavská 31, Brno a zbývající částka ve výši 92.400,- Kč byla nadvakrát vyplacena na účet společnosti XXXXX, v níž působil jako jediný společník L.B., který záměrně do kupní smlouvy tento účet uvedl, aby mohl následně vyplacené peníze vybrat a ponechat si je pro vlastní potřebu (již bez vědomí T.M., který o tomto úmyslu L.B. nevěděl a měl za to, že kupní cenu obdrží poškozená M.S.), kdy na základě uvedené kupní smlouvy bylo dne 31. 1. 2014 zapsáno na Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj vlastnické právo T.M. k uvedeným pozemkům, přičemž shora uvedeným jednáním T.M. způsobil poškozené M.S. škodu ve výši 1.288.190,- Kč, tedy žalovaný zneužívá rozumové slabosti, tísně a nezkušenosti žalobkyně nechal sobě poskytnout plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru a získal takovým činem pro sebe značný prospěch, čímž spáchal přečin lichvy podle § 218 odst. 1 alinea první, odst. 2 písm.a/ trestního zákoníku (a byl mu za to uložen trest). Odvolání žalovaného bylo zamítnuto usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 4. 9. 2018, č.j. 8 To 191/2018-1221 a ve vztahu k žalovanému nabyl rozsudek Městského soudu v Brně právní moci 4.9.2018; rozsudek Městského soudu v Brně ani usnesení Krajského soudu v Brně nedoznaly změn (v tom, co je

uvedeno výše) ani po dovolání žalovaného. Všechna rozhodnutí jsou ve spise na č.l. 18 až 60 spisu (rozsudek Městského soudu v Brně, č.j. 89 T 56/2017-1034, usnesení Krajského soudu v Brně, č.j. 8 To 191/2018-1221 i usnesení Nejvyššího soudu ČR, č.j. 6 Tdo 4/2019-I.-101). Jak plyne z výpisu z katastru nemovitostí LV č. XXXXX pro obec XXXXX, katastrální území XXXXX, všechny předmětné pozemky jsou v katastru nemovitostí stále zapsány ve vlastnictví žalovaného.

5. Žalobkyně se od počátku, po celou dobu, domáhala a domáhá určení dle § 80 o. s. ř. že ona je výlučným vlastníkem předmětných pozemků z důvodů absolutní neplatnosti kupní smlouvy účastníků ze 30.1.2014, a to pro zjevný rozpor s dobrými mravy a rozpor se zákonem dle § 580 odst.1 OZ a § 588 OZ. 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. Judikatura i soudní praxe jsou dlouhodobě ustáleny na závěru, že navrhuje-li žalobce určení svého vlastnického práva k nemovitostem, je na požadovaném určení vždy naléhavý právní zájem, má-li být soudní rozhodnutí, určující vlastnické právo, zaznamenáno do Katastru nemovitostí ČR a tímto způsobem dosaženo shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Naléhavý právní zájem žalobkyně je tudíž jednoznačně dán, protože určením, že ona je vlastníkem předmětných nemovitých věcí a záznamem tohoto určení v katastru nemovitostí dosáhne shody mezi stavem právním a stavem nyní zapsaným v katastru nemovitostí, kde jako vlastník nemovitých věcí je dosud veden žalovaný (rozsudek bude podkladem pro změnu v katastru nemovitostí).
6. Podle § 135 odst.1 o. s. ř. soud je vázán rozhodnutím příslušných orgánů o tom, že byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních předpisů, a kdo je spáchal, jakož i rozhodnutím o osobním stavu; soud však není vázán rozhodnutím v blokovém řízení. Odvolací soud je vázán výše uvedenými rozhodnutími trestních soudů, které v přesně vymezeném skutku shledaly na straně žalovaného přečin lichvy dle § 218 odst.1 alinea první a odst. 2 písm.a/ trestního zákoníku (pro naplnění subjektivní stránky přečinu lichvy je vyžadováno úmyslné zavinění). Přečin lichvy jednoznačně zakládá absolutní neplatnost kupní smlouvy účastníků pro rozpor se zákonem i zjevný rozpor s dobrými mravy dle § 580 odst.1 obč. zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen OZ) a § 588 věty první OZ, dle nichž neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek.
7. Přečin lichvy, tj. trestné jednání žalovaného, přímo souviselo s uzavřením kupní smlouvy účastníků z 30.1.2014, když tento právní úkon byl rozhodující součástí skutku, za nějž byl žalovaný, jež jej učinil, uznán vinným pravomocným rozsudkem v trestním řízení a kupní smlouva ze 30.1.2014 je proto neplatná pro rozpor se zákonem i zjevné přičení se dobrým mravům. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 30 Cdo 2705/2006 je na tuto věc právě velmi dobře využitelný (nehraje roli, že jde o rozhodnutí z doby před novým občanským zákoníkem ani to, že v daném judikátu šlo o trestní čin podvodu a zde o přečin lichvy, i nový občanský zákoník pamatuje na možnosti absolutní neplatnosti smluv) a Nejvyšší soud v něm uzavřel, že právní úkon, který je rozhodující součástí skutku, za nějž byla osoba, jež jej učinila, uznána pravomocným rozsudkem v trestním řízení vinnou ze spáchání trestného činu podvodu, je neplatný pro rozpor se zákonem dle § 39 obč. zák. (v podmínkách nového občanského zákoníku jde o § 588 OZ). Absolutní neplatnosti kupní smlouvy ze 30.1.2014 se také žalobkyně od počátku domáhala (nikdy nechtěla žádné neúměrné zkrácení dle § 1793 OZ, ničeho takového se nedomáhala), a to s poukazy na § 580 odst. 1 OZ a na § 588 OZ, a protože uzavřením kupní smlouvy ze 30.1.2014 se žalovaný vůči žalobkyni dopustil přečinu lichvy, je tato smlouva jednoznačně absolutně neplatná pro rozpor se zákonem i zjevný rozpor s dobrými mravy dle § 580 odst. 1 OZ a § 588 OZ (u lichvy je také neplatnost výslovně stanovena i v § 1796 OZ).

8. Obsáhlé (a opakované) výhrady a námitky žalovaného v tom směru, že žalobkyně nebyla tak nezkušená, jak dovodily trestní soudy či že škoda nebyla tak vysoká, jak je v trestních rozsudcích a podobně (že on vůči žalobkyni nemohl ničeho zneužít, že žalobkyně s kupní cenou opakovaně vyslovila souhlas, že ji přece zastupoval p. L.B. atd.) jsou naprosto od věci (to se měl žalovaný snažit prosadit v rámci trestního řízení), protože všemi těmito parametry byl právě skutkově vymezen a popsán přečin lichvy, jehož se žalovaný dopustil. Civilní soudy nemohou nyní předělávat parametry skutku vymezeného trestním rozsudkem (viz výše rozsudek Městského soudu v Brně, č.j. 89 T 56/2017-1034), protože z něj právě bylo dovozeno, že se vůči žalobkyni žalovaný dopustil v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy ze 30.1.2014 přečinu lichvy dle konkrétních ustanovení trestního zákoníku, čímž je odvolací soud vázán. Řízení ve věci Městského soudu v Brně sp.zn. 35 C 75/2014, které žalobkyně vůči žalovanému vedla o nahrazení souhlasu žalovaného se zrušením kupní smlouvy ze dne 30.1.2014 skončilo zastavením řízení pro zpětvzetí žaloby a pro tuto věc tak ani žádnou překážku věci rozsouzené představovat nemůže (na věc rovněž nemá žádný vliv, že možná bude moci žalovaný uplatňovat vrácení zaplacené náhrady škody dle trestního rozsudku. Jinak žalovaný sice rozebíral, co vše žalobkyni zaplatil, ale sám výslovně žádnou konkrétní námitku vzájemného plnění neuplatnil). Kupní smlouva ze 30.1.2014 je absolutně neplatná od samého počátku, žalovaný dle ní vlastnictví předmětných pozemků platně nenabyl a žalobkyně se tak důvodně domáhá určení, že vlastníkem těchto pozemků je ona. S ohledem na vše uvedené byl rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. ve věci samé dle § 220 odst.1 o. s. ř. změněn a žalobě bylo zcela vyhověno.
9. Vzhledem ke změně napadeného rozsudku ve věci samé byl dle § 224 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. změněn rozsudek soudu I. stupně i ve výroku II. o nákladech řízení před soudem I. stupně, které byly přiznány ve věci plně úspěšné žalobkyni. Žalobkyni vznikly před soudem I. stupně náklady za soudní poplatek ve výši 5 000 Kč a dále na právním zastoupení za odměnu zástupci za 10 úkonů právní pomoci, a to 1) převzetí zastoupení, 2) sepis návrhu, 3) sepis vyjádření ze 13.3.2020, 4) účast zástupce u jednání 8.6.2020, 5) sepis vyjádření z 10.7.2020, 6) účast zástupce u jednání 13.7.2020, 7) a 8) účast zástupce u jednání 2.9.2020, které přesáhlo 2 hodiny, 9) sepis vyjádření ze 13.11.2020 a 10) účast zástupce žalobkyně u jednání 16.11.2020. Odměna dle § 7 bodu 5, § 9 odst. 3 písm. a/, § 9 odst. 4 písm. b/ a § 11 odst. 1 advokátního tarifu činí (z tarifní hodnoty 50 000 Kč) částku 3 100 Kč za každý úkon a ke každému úkonu náleží 300 Kč režijní paušál dle § 13 advokátního tarifu. V součtu 10 odměn a 10 paušálů jde o částku 34 000 Kč, z níž má žalobkyně nárok i na 21 % DPH, tj. na částku 7 140 Kč, když právní zástupce žalobkyně je plátcem DPH, takže náklady právního zastoupení činí 41 140 Kč a se soudním poplatkem jde celkem o částku 46 140 Kč, jenž byla žalobkyni přiznána.
10. O nákladech řízení odvolacího rozhodoval odvolací soud dle § 224 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal v odvolacím řízení úspěšné žalobkyni právo na náhradu nákladů odvolacího řízení sestávajících ze soudního poplatku z odvolání 5 000 Kč a nákladů právního zastoupení za 2 úkony právní pomoci (sepis odvolání a účast u jednání odvolacího soudu 6.4.2022) po 3 100 Kč dle stejných ustanovení advokátního tarifu, jak uvedeno výše, 1 úkon za účast zástupce žalobkyně u vyhlášení rozhodnutí dne 13.4.2022 v poloviční výši 1 550 Kč dle § 11 odst. 2 advokátního tarifu, 3 režijních paušálů po 300 Kč za tyto úkony dle § 13 advokátního tarifu a 21 % DPH z částky 8 650 Kč (součet odměn a paušálů), tj. částky 1 816 Kč, takže v součtu jde v odvolacím řízení o náklady v částce 15 466 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** dovolání přípustné, jestliže 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. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, může oprávněná podat návrh na exekuci (soudní výkon rozhodnutí).

Brno 13. 4. 2022

JUDr. Zdeněk Konečný v. r.
předseda senátu