



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Třebíči rozhodl samosoudkyní Mgr. Petrou Rutarovou ve věci

žalobce: **S. C.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Martinem Urbáškem
sídlem Bráfova tř. 764/50, 674 01 Třebíč

proti
žalovanému: **J. N.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Noskem
sídlem Jana Masaryka 1669/2, 586 01 Jihlava

o: zrušení smlouvy a určení vlastnictví k nemovitosti

takto:

- I. **Žaloba**, kterou se žalobce domáhal
- zrušení Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 4. 9. 2020 pod č.j. XXXXX o převodu (prodeji) pozemku p. č. st. XXXXX, jehož součástí je stavba – rodinný dům čp. XXXXX, to vše nacházející se v obci XXXXX a k. ú. XXXXX, a o zřízení služebnosti užívání tohoto pozemku žalobcem,
 - určení, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. XXXXX, jehož součástí je stavba – rodinný dům čp. XXXXX, to vše nacházející se v obci XXXXX a k. ú. XXXXX, **se zamítá.**
- II. Žalobce **je povinen** zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku **67 671 Kč**, a to do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Marcela Nováčková.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 16. 7. 2021 domáhal se žalobce zrušení kupní smlouvy, kterou uzavřel formou notářského zápisu dne 4. 9. 2020 jako prodávající se žalovaným jako kupujícím. Předmětem této smlouvy byl úplatný převod nemovitostí ve vlastnictví žalobce specifikovaných ve výroku I. tohoto rozsudku (dále též jen „předmětné nemovitosti“) do vlastnictví žalovaného za kupní cenu ve výši 120 000 Kč. Současně byla uzavřena smlouva o zřízení služebnosti spočívající v bezplatném doživotním užívání předmětných nemovitostí ve prospěch žalobce. Žalobce tuto nemovitost vlastnil od roku 1992, kdy ji zakoupil za částku 100 021 Kčs a dále vynaložil výdaje ve výši asi 20 000 Kčs. V domě žil až do prosince 2020, od této doby je z důvodu špatného zdravotního stavu v domově důchodců v Třebíči. Žalobce a žalovaný jsou kamarádi, kteří se znají desítky let. Setkávali se v místní hospodě nebo v bydlišti žalobce. V době převodu činila obvyklá tržní cena dle posudku realitní kanceláře asi 690 000 Kč. Sjednaná kupní cena je proto s tržní cenou ve zjevném, velmi hrubém nepoměru, a to s případným přihlédnutím ke zřízenému věcnému břemenu, jehož reálné naplnění z důvodu nedobrého zdravotního stavu žalobce stejně nepřicházelo v úvahu. Žalobce o převodu nemovitostí nikoho z rodiny neinformoval a k tomuto neuváženému kroku se rozhodl pod vlivem žalovaného a dalších kamarádů. Peníze z kupní ceny přitom nepotřeboval a má je dodnes k dispozici. Žalobce proto žádá o zrušení předmětné smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení a navrácení do původního stavu.
2. Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasil. Potvrdil uzavření kupní smlouvy na předmětné nemovitosti za kupní cenu ve výši 120 000 Kč a také zřízení služebnosti doživotního bezplatného užívání ve prospěch žalobce. Žalovaný popřel, že by se žalobce ohledně prodeje nemovitosti rozhodl neuváženě, pod vlivem jeho a dalších kamarádů. Žalobcovou skutečnou vůlí bylo prodat mu předmětné nemovitosti právě a jen za kupní cenu, která se bude rovnat nákladům, za něž žalobce předmětné nemovitosti zakoupil. Z vyjádření žalobce v době jednání o koupi vyplývalo, že ač si je vědom nevhodnosti výpočtu ceny kalkulací nákladů z roku 1992, jakékoliv další plnění odmítá. Žalobce tedy trval na uvedené ceně a výslovně se dalšího plnění vzdal. Došlo tím k realizaci práva oboustranné smluvní volnosti. Notář, který smlouvu sepisoval, se se žalobcem přátelil a pokud by dospěl k závěru, že dochází k neúměrnému zkrácení práv žalobce, neměl jakýkoliv důvod neposkytnout mu radu. Předmětné nemovitosti byly ve velmi špatném stavu, což žalovaný doložil fotografiemi. Z uvedeného důvodu je dle žalovaného reálná tržní cena nemovitostí podstatně nižší než 690 000 Kč.
3. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že dne 4. 9. 2020 byla formou notářského zápisu uzavřena kupní smlouva na předmětné nemovitosti a smlouva o zřízení služebnosti. Také nebylo sporu o výši sjednané a skutečně zaplacené kupní ceny za předmětné nemovitosti. Soud proto k těmto skutečnostem neprováděl dokazování. Spornou byla otázka, zda uzavřením kupní smlouvy došlo k neúměrnému zkrácení žalobce ve smyslu níže citovaného ust. § 1973 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“). K této otázce soud prováděl dokazování.
4. Z fotografií založených na čl. 21-26 spisu byl zjištěn stav předmětných nemovitostí. Již z fotografií lze zjistit, že objekt rodinného domu je značně zchátralý a zcela jednoznačně neodpovídá požadavkům na standartní bydlení.
5. Ze znaleckého posudku Ing. Jaromíra Hose bylo zjištěno, že při jeho vypracování vycházel z listinných podkladů, ale též z prohlídky předmětných nemovitostí spojené s jejich zaměřením. Předmětem ocenění byl rodinný dům, pozemky k domu přiléhající a též věcné břemeno bydlení. Ke zjištění hodnoty předmětných nemovitostí použil znalec metodu výnosovou a metodu porovnávací. Při zjištění hodnoty věcného břemene, resp. služebnosti doživotního užívání, vycházel znalec z obvyklého nájemného za 1 rok vynásobeného koeficientem 10 za doživotní

užívání. Takto dospěl k částce 252 000 Kč. Hodnota věcného břemene pak představuje 1/2 této částky, tj. 126 000 Kč s ohledem na skutečnost, že žalobce má právo nemovitosti užívat společně se žalovaným. Obvyklá cena předmětných nemovitostí po odečtení částky odpovídající věcnému břemeni k datu 4. 9. 2020 dle znalce činila 330 000 Kč. Námitky žalobce ohledně neocenění několika součástí pozemku (vzrostlé jabloně, oplocení) a nesprávného zaměření znalec vyvrátil, resp. svá zjištění vysvětlil při své výpovědi konané při jednání dne 6. 6. 2022. Trvalé porosty jsou dle znalce zahrnuty v ceně obvyklé nikoliv jako jednotlivé položky, jako by tomu bylo v případě stanovení ceny administrativní. Stejná je pak situace s oplocením. Znalec upozornil na celkové špatný stav nemovitosti, zejm. rodinného domu, který je prakticky neobyvatelný a též jeho polohu, přímo u silnice. Při zjišťování výše nájmu vycházel znalec z cen nájmu v malých obcích a zohlednil též položku „uvedení do užívání“, která zahrnuje náklady na uvedení nemovitosti od stavu k užívání. Hodnota věcného břemene na dobu života se dle příslušných předpisů stanoví 10ti násobkem, přičemž zdravotní stav oprávněného z věcného břemene se nezohledňuje.

6. Z výsledku svědka K. T. bylo zjištěno, že byl přítomen dohodě žalobce a žalovaného o prodeji předmětných nemovitostí. Žalovaný projevil zájem o koupi nemovitosti v Kněžicích nebo Brodčích a žalobce mu nabídl svoje nemovitosti. Jednání proběhlo v hospodě. Cenu se dozvěděl, až když žalovanému tiskl smlouvu. O žalobce se starali jeho kamarádi, z rodiny za ním nikdo pravidelně nejezdil. Poté co žalobce dům prodal, bydlel v něm asi půl roku až rok. V době prodeje domu byl zdravotní stav žalobce standartní, měl problémy jen s bérčovými vředy. Žalobce v dřívější době požíval hojně alkohol, v posledních letech pil méně. Při jednání o prodeji domu se žalobce nezmínil o svém synovi. Až později jim řekl, aby o prodeji nemluvili, že si to se synem vyřídí, až to bude zapsáno v katastru. O žalobce se staral společně s kamarády, byl mezi nimi i žalovaný.

Z výsledku svědka M. H. bylo zjištěno, že provozuje hospodu v XXXXX, kde se pravidelně schází s kamarády. Žalovaný se jednou zmínil, že shání chalupu na nějakou dílnu a žalobce mu sám nabídl k prodeji svůj pozemek i s chalupou. Ohledně ceny řekl žalobce, že za co to koupil, za to to prodá. Konkrétní částka nepadla. Rodina neměla o žalobce zájem. Starali se o něj kamarádi. Chodil ho navštěvovat i žalovaný. Následně se dozvěděl, že kupní cena činila 120 000 Kč. Žalobce jim říkal, aby to nikde nerozhlášovali, že si to s rodinou vyřídí sám. Výši ceny neřešili. Nemovitost byla ve špatném stavu, nevhodná k bydlení. Vztah k alkoholu měl žalobce běžný, dal si 2-3 piva. Poslední dobou chodil do hospody jen 1-2x týdně. Doma žádnou větší zásobu alkoholu neměl.

7. Z výsledku svědka M. M. bylo zjištěno, že jako notář sepisoval s účastníky tohoto řízení kupní smlouvu na předmětné nemovitosti a smlouvu o zřízení věcného břemene. Žalobce zná asi 40 roků, žalovaného pouze v rámci této věci. Žalobce jej kontaktoval s tím, že chce své nemovitosti převést na žalovaného. Sdělil mu kupní cenu a svoji představu o věcném břemeni. Svědek na základě tohoto připravil smlouvu a poslal ji ke schválení. Smlouvu následně oba její účastníci podepsali v Třebíči. Žalobce svědkovi sdělil, že ví, že kupní cena je nižší než cena obvyklá, ale že se o něj žalovaný již delší dobu stará, a navíc je věcné břemeno v takovém rozsahu, že cena je nižší. Svědek neshledal důvod to žalobci rozmlouvat. Obvyklá cena zjišťována nebyla, byla určena dohodou účastníků a žalobce řekl, že vyšší cenu nepožaduje. Uvedl, že nemovitost chce prodat z důvodu zhoršeného zdravotního stavu. Při podpisu smlouvy nejevil žalobce známky psychického nátlaku a svědek neměl dojem, že by trpěl nějakou mentální nedostatečností nebo že by nebyl při smyslech.
8. Z výsledku svědka J. C., syna žalobce, bylo zjištěno, že otec mu přislíbil v roce 2020, že pozemky převede na něj a dům na sestru. Když se dověděl, že otec nemovitosti prodal za velmi nízkou cenu, řešil to s ním. Otec mu tvrdil, že by je těžko prodal draž. Poté co mu předložil ocenění od realitní kanceláře, přesvědčil otce, aby podal tuto žalobu. V té době byl otec v dobrém zdravotním stavu.

Otec měl představu, že kupní cena je dobrá. O důvodech pro nižší kupní cenu mu otec nic neříkal. O otce se staral, obstarával pro něj nákupy a jezdil za ním převazovat mu vředy. Kamarádi otci také pomáhali. Dle svědka pil žalobce hodně rumu, který mu i on sám občas vozil. Asi před měsícem prodělal žalobce mozkovou mrtvici a jeho zdravotní stav není dobrý.

9. Další provedené důkazy nebyly pro rozhodnutí v této věci podstatné. Návrh na provedení důkazu výsledkem svědka K.B. a účastnickým výsledkem žalovaného soud jako nadbytečné zamítl, neboť skutkový stav byl zjištěn v rozsahu dostatečném pro rozhodnutí v této věci na základě již provedených důkazů.
10. Na podkladě provedeného dokazování učinil soud následující skutková zjištění: Mezi žalobcem a žalovaným byla dne 4. 9. 2020 formou notářského zápisu uzavřena kupní smlouva a smlouva o zřízení nemovitosti. Na základě této smlouvy nabyl žalovaný do svého výlučného vlastnictví nemovitosti specifikované ve výroku I. tohoto rozsudku za částku 120 000 Kč. Obvyklá cena nemovitostí, které byly předmětem smlouvy, přitom ke dni podpisu kupní smlouvy činila 330 000 Kč, a to po zohlednění zřízení služebnosti. Žalobce a žalovaný byli přátelé, žalovaný stejně jako další kamarádi žalobci pomáhal, když měl žalobce zdravotní potíže. Žalobce si byl vědom, že kupní cena sjednaná ve smlouvě je nižší, než cena obvyklá. S výší ceny byl žalobce srozuměn s ohledem na jeho vztah se žalovaným a služebnost zřizovanou současně s podpisem kupní smlouvy. Žalobce si nepřál, aby se o prodeji nemovitostí dozvěděla jeho rodina.
11. *Dle ust. § 1793 odst. 1 o. z. 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.*
12. *Dle ust. § 1794 odst. 1 o. z. právo podle § 1793 nevzniká, pokud důvod nepoměru vzájemných plnění vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezúplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit.*
13. *Dle ust. § 1794 odst. 2 o. z. právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.*
14. Po provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že žaloba je nedůvodná. Soud má za prokázané, že obvyklá cena převáděných nemovitostí ke dni podpisu kupní smlouvy činila 330 000 Kč. Tato cena již zohledňuje služebnost bezplatného doživotního užívání ve prospěch zřízenou ve prospěch žalobce. Není přitom rozhodné, že aktuálně je žalobce bohužel v takovém zdravotním stavu, že je jen málo pravděpodobné, že by se do nemovitosti ještě někdy vrátil za účelem bydlení. Předmětné nemovitosti byly prodány žalovanému za kupní cenu 120 000 Kč. Ačkoliv je tato cena výrazně nižší než cena obvyklá, dle názoru soudu není na místě aplikovat ust. § 1793 odst. 1 o. z. o neúměrném zkrácení, neboť jsou současně naplněny liberační důvody uvedené v ust. § 1794 odst. 1 a 2 o. z.. Soud má za prokázané, že mezi žalobcem a žalovaným byl dán zvláštní vztah ve smyslu ust. § 1794 odst. 1 o. z., jak vyplývá z výpovědi svědka M. M. i dalších slyšených svědků. Přestože žalovaný není rodinným příbuzným žalobce, staral se o něj (stejně jako další kamarádi) a pomáhal mu s pracemi na předmětných nemovitostech. Současně bylo ze strany žalovaného plněno zčásti bezúplatně, a to v podobě služebnosti bezúplatného doživotního užívání předmětných nemovitostí žalobcem. Liberační důvod specifikovaný v ust. § 1794 odst. 1 o. z. tak byl naplněn. Soud shledal za naplněný též liberační důvod uvedený v ust. § 1794 odst. 2 o. z., neboť žalobce souhlasil s neúměrnou cenou, ač mu skutečná cena nemovitostí byla nebo musela být známa. I běžný člověk totiž musí vědět, že nemovitost zakoupená za částku 120 000 Kč v roce 1992 nemůže mít v roce

2020 stejnou hodnotu v korunách českých. V průběhu řízení přitom nebylo tvrzeno ani prokázáno žalující stranou, že by snad žalobce trpěl mentální nedostatečností nebo že by nebyl orientován v realitě. Takovouto skutečnost navíc výslovně popřel i svědek M., dle kterého si byl žalobce dobře vědom, že sjednaná kupní cena je nižší, než jakou by mohl požadovat, avšak na této kupní ceně trval. Pokud je v žalobě tvrzeno, že se žalobce k prodeji za nepřiměřeně nízkou cenu rozhodl neuváženě a pod vlivem kamarádů, pak toto tvrzení v řízení prokázáno nebylo. S ohledem na shora uvedené má soud žalobu za nedůvodnou, a proto ji výrokem I. tohoto rozsudku zamítl.

15. Důvody pro podání této žaloby spatřuje soud spíše v požadavcích ze strany rodiny žalobce, což v podstatě potvrdil v rámci své svědecké výpovědi jeho syn. Tuto skutečnost lze dovodit též z výpovědi ostatních svědků, dle kterých žalobce nechtěl, aby se o prodeji nemovitostí jeho rodina dozvěděla dříve, než bude změna vlastníka zapsána v katastru nemovitostí.
16. O nákladech řízení soud rozhodoval na základě zásady úspěšnosti účastníků ve věci obsažené v *ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř.*, dle kterého *účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.* Důvody hodné zvláštního zřetele opodstatňující mimořádnou aplikaci ustanovení § 150 o.s.ř. soud v projednávaném případě neshledal, tedy ve věci plně úspěšnému žalovanému přiznal proti žalobci právo na náhradu nákladů řízení, vyčíslenou jako součet následujících položek:
 - **odměna advokáta** ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu ve výši 6 x 9 920 Kč za šest poskytnutých úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, písemné vyjádření ze dne 1. 10. 2021 a ze dne 7. 2. 2022, účast u jednání dne 10. 1. 2022 a dne 6. 6. 2022 – přesahující 2 hodiny), celkem **59 520 Kč**,
 - 6 x 300 Kč jako **paušální částky náhrady výdajů** podle ustanovení § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, příslušející jednotlivě za shora uvedené úkony právní služby, celkem **1 800 Kč**,
 - **náhrada za promeškaný čas** strávený cestou k nahlížení do spisu (4. 10. 2021) a ke dvěma jednáním soudu (10. 1. a 6. 6. 2022) a zpět (Jihlava – Třebíč a zpět) v rozsahu 9 půlhodin, tj. 9 x 100 Kč, celkem **900 Kč**,
 - **cestovné** ve výši **1 451 Kč** vozidlem Škoda Roomster, RZ XXXXX za jednu cestu z Jihlavy do Třebíče a zpět, za účelem nahlížení do spisu dne 4. 10. 2021 za celkem 68 km (zpáteční cesta) při průměrné spotřebě 6,9 l/100 km, použitým palivu benzin (95 oktanů) s cenou dle vyhlášky č. 589/2020 Sb. ve výši 27,80 Kč za litr a náhradě za použití vozidla dle téže vyhlášky ve výši 4,40 Kč/km, za jednu cestu na téže trase (tj. celkem 68 km) dne 10. 1. 2022 při použití téhož vozidla a paliva s cenou dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. ve výši 37,10 Kč za litr a náhradě za použití vozidla dle téže vyhlášky ve výši 4,70 Kč/km a dále za jednu cestu na téže trase (tj. celkem 68 km) dne 6. 6. 2022 při použití téhož vozidla a paliva s cenou dle vyhlášky č. 116/2022 Sb. ve výši 44,50 Kč za litr a náhradě za použití vozidla dle vyhlášky č. 511/2021 Sb. ve výši 4,70 Kč/km,
 - **náklady na vypracování znaleckého posudku** ve výši **5 800 Kč** (dle dokladů založených ve spise na č.l. 90 a 91).
17. Způsob úhrady nákladů řízení k rukám advokáta žalovaného nachází své opodstatnění v ustanovení § 149 odst. 1 o.s.ř.; lhůta k jejich úhradě vychází z ustanovení § 160 odst. 1 téhož právního předpisu, když soud s ohledem na výši nákladů řízení a aktuální zdravotní stav žalovaného stanovil delší lhůtu než obecnou.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze podat** odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Brně, prostřednictvím Okresního soudu v Třebíči. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalobce povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalovaný domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Třebíč 6. června 2022

Mgr. Petra Rutarová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Marcela Nováčková.