



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Romana Šebka a soudců JUDr. Dany Kostkové a JUDr. Evy Szépeové ve věci žalobců a) V [redacted] K [redacted], narozeného dne [redacted], bytem [redacted], b) M [redacted] K [redacted], narozené dne [redacted], bytem [redacted], obou zastoupených JUDr. Petrem Pustinou, advokátem se sídlem Říčany, Olivova 116, okres Praha – východ, proti žalovaným 1) R [redacted] s.r.o., se sídlem [redacted] [redacted], zastoupenému JUDr. Karlem Šindelářem, advokátem se sídlem Praha 2, Štěpánská 540/7, a 2) I [redacted] K [redacted], narozenému dne [redacted], bytem [redacted] [redacted], zastoupenému JUDr. MgA. Michalem Šalomounem, se sídlem Třebíč, Bráfova třída 52, o **určení vlastnictví k nemovitým věcem**, o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu Praha – východ č.j. 19 C 373/2011-146 ze dne 16.10.2013

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **mění ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2)** tak, že se určuje, že žalobce a) a žalobkyně b) jsou spoluvlastníky nemovitých věcí:
 - pozemku stavební parcela č. [redacted], jehož součástí je stavba čp. [redacted] – rodinný dům,
 - pozemku parcela č. [redacted],to vše v katastrálním území [redacted], obci [redacted], okres Praha – východ, se spoluvlastnickým podílem každého ze žalobců o velikosti ideální jedné poloviny.
- II. Jinak se rozsudek soudu prvního stupně **ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) potvrzuje.**
- III. Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) se žalovanému 1) právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně **nepřiznává.**

- IV.** Žalovaný 2) **je povinen** zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně 18.160,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobců.
- V.** Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) se žalovanému 1) právo na náhradu nákladů odvolacího řízení **nepřiznává**.
- VI.** Žalovaný 2) **je povinen** zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náhradu nákladů odvolacího řízení 28.300,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobců.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud Praha – východ rozsudkem č.j. 19 C 373/2011-146 ze dne 16.10.2013 (dále jen „rozsudek soudu prvního stupně“) zamítl žalobu o určení, že žalobci jsou spoluvlastníky domu č.p. ■■■■ na pozemku stavební parcele č. ■■■■ a pozemků stavební parcela č. ■■■■ a parcela č. ■■■■, vše v obci ■■■■, katastrálním území ■■■■, zapsané na LV číslo ■■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, a to každý v rozsahu ideální poloviny ve vztahu k celku (výrok I.). Dále rozhodl, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) nemá žádný z účastníků „nárok“ na náhradu nákladů řízení (výrok II.) a že „žalovaní“ (správně žalobci) jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně žalovanému 2) náhradu nákladů řízení 15.972,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce žalovaného 2) (výrok III.). Soud prvního stupně uzavřel, že žalobci jako převodci a žalovaný 1) jako nabyvatel uzavřeli dne 5.5.2011 kupní smlouvu, „sloužící současně jako částečně vypořádání zaniklého společného jmění manželů“, kterou žalobci prodali žalovanému 1) nemovitosti označené ve výroku tohoto rozsudku (dále též jen „předmětné nemovitosti“) za kupní cenu 540.000,- Kč. Část kupní ceny 140.000,- Kč byla zaplacená při podpisu smlouvy, část měla být „zaplacená na dluhy a příslušenství vymáhané v exekuci“ a zbytek do 14 dnů od zápisu vlastnického práva k rukám žalobce a). Z kupní ceny předmětných nemovitostí dle kupní smlouvy ze dne 5.5.2011 ve výši 540.000,- Kč byla vyplacena exekuce vedená oprávněným Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky vůči žalobci a), a to i postižením předmětných nemovitostí. Téhož dne byla současně mezi uvedenými subjekty uzavřena smlouva o právu zpětné koupě, podle níž žalobci byli oprávněni žádat vrácení předmětných nemovitostí do 5.10.2011 za cenu, za kterou žalovaný 1) nemovitosti koupil, kdy žalobci byli povinni podle této smlouvy platit žalovanému 1) splátky 6.000,- Kč měsíčně do 5.6.2011, 5.7.2011, 5.8.2011, 5.9.2011 a částku 516.000,- Kč do 5.10.2011 s tím, že pokud jednotlivou splátku řádně a včas nezaplatí, považuje se to za odstoupení od smlouvy bez uvedení důvodu. Jestliže pak žalobci právo zpětné koupě realizují a stanou se opět vlastníky předmětných nemovitostí, dohodli se na vypořádání svého spoluvlastnictví tak, že žalobkyně b) převede svůj spoluvlastnický podíl žalobci a) za cenu 200.000,- Kč. Žalobci však platební podmínky sjednané ve smlouvě o právu zpětné koupě ze dne 5.5.2011 nedodrželi, když již první tři platby po 6.000,- Kč měsíčně zaplatili se zpožděním, a to 6.000,- Kč dne 20.6.2011, 6.000,- Kč dne 11.7.2011 a 6.000,- Kč dne 13.9.2011. Žalobci dopisem ze dne 19.12.2011 odstoupili od kupní smlouvy ze dne 5.5.2011, protože byla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, odstoupení bylo žalovanému 1) doručeno. Soud prvního stupně z hlediska právního posouzení předně neshledal ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu dán na navrhovaném určení

naléhavý právní zájem ve vztahu k žalovanému 1), když žalovaný 1) v současné době není v katastru nemovitostí ohledně předmětných nemovitostí zapsán jako jejich vlastník. Současně takový naléhavý právní zájem na navrhovaném určení ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu není dán ani ve vztahu k žalovanému 2), který je sice zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných nemovitostí, avšak žalobci „žalují z titulu odstoupení od smlouvy, jehož důsledkem - v případě platného odstoupení - je podle § 457 občanského zákoníku povinnost účastníků vrátit si vzájemně poskytnutá plnění; žalobci tedy vrátit kupní cenu a žalovaný 1) převést vlastnictví, jde o synallagmatický závazek“. Žalobci se domáhají určení svého vlastnictví, měli by tak naléhavý právní zájem na takovém určení „pouze pokud by vrátili kupní cenu“. Protože takto nežalují, není dán dostatek naléhavého právního zájmu na požadovaném určení ani ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2). Z hlediska věcného soud prvního stupně uzavřel, že podmínky pro odstoupení od kupní smlouvy ze dne 5.5.2011 podle § 49 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. naplněny nejsou, není dána tíseň ani nápadně nevýhodné podmínky. Pokud jde o kupní cenu 540.000,- Kč, „je sice nízká, nicméně nelze odhlédnout od současně sjednaného práva zpětné koupě, které žalobce nijak neznevýhodňovalo, nemovitost si mohli znovu odkoupit, a to za stejných podmínek, za jakých ji prodali“. Smlouvu o právu zpětné koupě uzavřenou mezi žalobci a žalovaným 1) současně s kupní smlouvou k předmětným nemovitostem posoudil jako platnou, když toto ujednání lze podřadit pod režim § 610 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Kupní smlouvu ze dne 5.5.2011 neshledal „absolutně neplatnou podle § 39 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. pro rozpor s dobrými mravy“, když skutečnost sjednané nízké kupní ceny sama o sobě neplatnost smlouvy nepůsobí, platné právo neobsahuje právní institut neúměrného zkrácení (laesio enormis) řešící případy, kdy došlo ke sjednání příliš nízké kupní ceny, pokud taková kupní cena není v rozporu s cenovými předpisy. Nejsou tu žádné další okolnosti, jež by umožňovaly závěr o rozporu předmětné smlouvy s dobrými mravy, a to zvláště za situace, kdy byla sjednána možnost zpětného odkupu nemovitostí za tutéž cenu. Soud prvního stupně dovedl, že „je zřejmé, že nemovitosti byly převáděny na žalovaného 1) za účelem získání prostředků na zaplacení exekuce vedené na majetek žalobce a), respektive vyvedení nemovitosti z exekuce, současně však mělo být takovým úkonem vyřešeno zaniklé, ale dosud nevypořádané, společné jmění účastníků, když v případě realizace zpětného odkupu se měl stát - po převodu nemovitosti žalobkyní b) za dohodnutou částku 200.000,- Kč - výlučným vlastníkem žalobce a)“. Účelem převodu vlastnického práva žalobců k nemovitostem na žalovaného 1) „tak nebylo zajištění pohledávky ze smlouvy o půjčce s tím, že po splacení půjčky žalovaný 1) převede vlastnické právo k nemovitostem zpět na žalobce, daný případ tak ... nelze posoudit ani jako fiduciární převod vlastnického práva, který by byl podle § 39 občanského zákoníku neplatný“. Případná vnitřní výhrada žalobců neplatnost právního úkonu nečiní. Otázka zaplacení celé kupní ceny pak nebyla pro posouzení věci relevantní, když z tohoto důvodu odstoupeno od kupní smlouvy nebylo. Uzavřel tak, že žalobci a žalovaný 1) uzavřeli platnou kupní smlouvu ze dne 5.5.2011 podle § 588 a následujících občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., odstoupení od takové smlouvy z důvodu tísně a nápadně nevýhodných podmínek ve smyslu § 49 občanského zákoníku nebylo platné a účinné, když jeho podmínky nebyly dány, a proto nebylo třeba se zabývat dobrou vírou žalovaného 2) při (následném) nabytí jeho vlastnického práva k předmětným nemovitostem na základě kupní smlouvy ze dne 4. 8. 2011 uzavřené se žalovaným 1).

Proti rozsudku soudu prvního stupně podali žalobci včasné odvolání, kterým jej napadli v celém rozsahu. V odvolání namítají, že žalobce a) měl dluh u Všeobecné zdravotní pojišťovny ČR, z něhož měl takové obavy, že by v rámci exekuce pro tuto pohledávku oprávněných postižených nemovitostí mohl přijít právě o předmětné nemovitosti, že i za cenu provize a úroků byl ochoten vzít si půjčku přes známého pana M. [redacted] od žalovaného 1). Ve

skutečnosti se tak jednalo o půjčku. Pan M. coby statutární zástupce žalovaného 1) navrhl splatit půjčku v měsíčních splátkách „4× 6.000,- Kč a pátý měsíc 6.000,- Kč a dále zbytek, jenž měl být hrazen z další půjčky, již slíbil žalobci a) zajistit právě pan M. ve výši 1.500.000,- Kč“. Poslední splátku žalobce a) pan M. již nechal zaplatit a podle data na dopise od žalovaného 2) byly v tu dobu předmětné nemovitosti již dva měsíce na žalovaného 2) přeepsány. Ve skutečnosti se jednalo o půjčku, která byla zajištěna převodem předmětných nemovitostí, což je protiprávní. Žalovaný 2) se následně snažil opět nemovitosti převést na třetí osobu, dal je do veřejné dražby. Převod žalovaným 1) na žalovaného 2) byl „pouze dokončením plánovaného postupu“. Pan M. slíbil žalobci, že případně prodlouží lhůtu k plnění splácené částky 540.000,- Kč, ale že se podaří zajistit půjčku ve výši 1.500.000,- Kč. Místo toho však v závěru lhůty odjel na dovolenou a zapíral se, půjčku nezajistil. Žalobci poukázali na to, že žalovaný 2) měl předmětné nemovitosti kupovat na základě náhodného setkání s panem M., který měl mít zrovna u sebe notebook s fotografiemi předmětných nemovitostí. Žalovaný 2) nemovitosti koupil, aniž by je fyzicky viděl a zjistil, v jakém stavu jsou. Kupní smlouva ze dne 5.5.2011 byla sepisována „pouze za účelem zajištění závazků na vrácení půjčky“, tato kupní smlouva je neplatná. Sjednaná kupní cena 504.000,- Kč je „cenou směšnou“. Žalovaný 1) neumožnil žalobci a) poslední splátku v termínu zaplatit, když ten zájem o zaplacení projevoval ještě před termínem poslední splátky. Nemovitosti žalovaní převedli již dva měsíce před poslední splátkou. Předmětné nemovitosti tedy tvořily toliko zajištění úvěru poskytovaného žalovaným 1) žalobci a), který měl zájem zaplatit dluh Všeobecné zdravotní pojišťovně ČR. Ve smlouvách uvedená kupní cena 540.000,- Kč neodpovídala obvyklé ceně předmětných nemovitostí v rozhodné době. Jestliže by snad žalobci chtěli nemovitosti prodat, obratem by je prodali za mnohem vyšší kupní cenu, nejméně 1.500.000,- až 2.000.000,- Kč. Současně mezi žalovaným 2) a jednatelem žalovaného 1) panem P. M. byly prokázány úzké vztahy. Žalovaný 2) se zabýval a zabývá půjčováním peněz a obchodováním s nemovitostmi. Právě proto, že šlo o půjčku, byla uzavřena dohoda o právu zpětné koupě. Žalobce a) se ji snažil plnit, hradil splátky, byť nutno připustit, že nikoliv řádně. V době uzavírání kupní smlouvy mezi žalovaným 1) a žalovaným 2) však byly dosud splatné splátky uhrazeny, žalobce a) měl zájem a splácel dál. Poukázali na okolnosti, za nichž žalovaný 2) uzavíral svou kupní smlouvu se žalovaným 1) - žalovaný 2) si nemohl předmětné nemovitosti prohlédnout, přesto uzavírá kupní smlouvu velmi rychle, hradí jakési 3 zálohy, přitom v květnu 2011 žalovaný 2) založil společnost C., s.r.o., jež měla obchodovat s nemovitostmi, nejméně tedy byl dán v té době záměr žalovaného 2) působit na trhu s realitami a financemi. Žalovaný 2) se krátce po nabytí předmětných nemovitostí je snažil prodat v dražbě za 2.900.000,- Kč. Proto při jejich nabytí nemohl být v dobré víře. Žalobci proto navrhli rozsudek soudu prvního stupně změnit tak, aby žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno.

Žalovaný 1) navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Poukázal na to, že doplnění dokazování v odvolacím řízení maximálně upřesnilo závěry soudu prvního stupně, nikoliv je vyvrátilo. Mezi žalobci a žalovaným 1) byla uzavřena kupní smlouva, nikoliv smlouva o půjčce, to vyplývá z listinných důkazů, je vysvětlena i kupní cena 540.000,- Kč, když součástí kupní smlouvy bylo vypořádání společného jmění manželů (SJM) žalobců. Žalobci nikdy „nereklamovali“, že by se nejednalo o uzavření kupní smlouvy. Proto došlo následně také k platnému nabytí vlastnického práva žalovaným 2). Poukazuje na to, že argumentace, že kupní smlouva ze dne 5.5.2011 ve skutečnosti zakrývá smlouvu o půjčce, se objevila až v průběhu řízení. Pro posouzení faktické funkce kupní smlouvy ze dne 5.5.2011 nutno vycházet ze všech okolností, které jednání o kupní smlouvě a její faktické podepsání provázely. Žalobce a) chtěl nemovitosti prodat, aby získal prostředky jednak pro úhradu dluhů, jež měl vůči VZP, a měl snahu o vypořádání SJM ze zaniklého manželství

žalobců. Nebyly ani dány podmínky tísňe a nápadně nevýhodné podmínky pro odstoupení od kupní smlouvy ze dne 5.5.2011.

Žalovaný 2) rovněž navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného. Poukázal na to, že žalovaný 1) neměl v úmyslu nikdy uzavírat smlouvu o půjčce, vždy šlo toliko o kupní smlouvu. Z žádných důkazů provedených v řízení se nepodává jiný závěr. Šlo o koupi a právo zpětné koupě, takto zněla dohoda. Dohodu o právu zpětné koupě žalobci neplnili. Z ničeho nelze dovodit, že by se mělo jednat o nějakou propadnou zástavu a že by tuto funkci kupní smlouva plnila. Podmínky pro odstoupení z důvodu tísňe a nápadně nevýhodných podmínek rovněž nebyly naplněny. Žalovaný 2) měl k dispozici fotografie nemovitostí od P. M., jež stav nemovitostí osvětlovaly.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212, § 212a odst. 1, 5 občanského soudního řádu ve znění do 31.12.2013 (dále jen „o.s.ř.“), za použití Čl. II bod 2. zákona č. 293/2013 Sb., a shledal odvolání žalobců opodstatněným.

Odvolatelé - žalobci obsahově uplatnili odvolací důvody dle § 205 odst. 2 písm. e, g) o.s.ř. - soud prvního stupně dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním, co do závěru, že kupní smlouva uzavřená mezi žalobci a žalovaným 1) ze dne 5.5.2011 nezakrývala či nezajišťovala půjčku poskytnutou žalovaným 1) žalobci a); a - rozhodnutí soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci, co do navazujícího právního závěru, že kupní smlouva ze dne 5.5.2011 uzavřená mezi žalobci a žalovaným 1) není z uvedeného důvodu absolutně neplatná a že žalovaný 1), a následně žalovaný 2), tak vlastnické právo k předmětným nemovitostem nabyli.

Odvolací soud (poté, co v části zopakoval dokazování ve smyslu § 213 odst. 1, 2, 3 o.s.ř.) uzavřel, že soud prvního stupně v řízení na základě provedených důkazů správně zjistil, že žalobci, coby vlastníci předmětných nemovitostí v zaniklém, ale dosud nevypořádaném společném jmění manželů (dále též jen „SJM“), když manželství žalobců bylo rozvedeno rozsudkem Okresního soudu Praha - východ č.j. 5 C 162/2009-15 ze dne 29.7.2009, který nabyl právní moci dne 19.8.2009, uzavřeli se žalovaným 1), coby nabyvatelem, dne 5.5.2011 kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí, za sjednanou kupní cenu 540.000,- Kč, jež podle obsahu smlouvy má být zaplacená tak, že částka 140.000,- Kč byla zaplacená žalovaným 1) žalobcům v hotovosti před podpisem smlouvy, což prodávající svým podpisem stvrzují, druhá část kupní ceny bude uhrazena tak, že budou za žalobce uhrazeny žalovaným 1) jejich dluhy vymáhané v exekucích specifikovaných v článku IV. kupní smlouvy zajištěné na předmětných nemovitostech, a zbytek kupní ceny bude vyplacen žalobci a) do 14 dnů ode dne zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Vlastnické právo žalovaného 1) podle této kupní smlouvy bylo vloženo do katastru nemovitostí. Správně zjistil, že téhož dne byla současně mezi žalobci a žalovaným 1) uzavřena smlouva o zřízení práva zpětné koupě, podle níž jsou žalobci oprávněni „žádat vrácení předmětných nemovitostí do 5.10.2011“, a to za cenu, za kterou koupil uvedené nemovitosti žalovaný 1) s tím, že při realizaci práva zpětné koupě jsou povinni uhradit celou kupní cenu žalovanému 1) do 5.10.2011 v pěti splátkách tak, že první splátka 6.000,- Kč je splatná do 5.6.2011, druhá splátka 6.000,- Kč je splatná do 5.7.2011, třetí splátka 6.000,- Kč je splatná do 5.8.2011, čtvrtá splátka ve výši 6.000,- Kč je splatná do 5.9.2011 a pátá splátka ve výši 516.000,- Kč je splatná do 5.10.2011. Jestliže žalobci tuto kupní cenu, případně jednotlivou splátku kupní ceny, řádně a včas nezaplatí, považuje se to za odstoupení od smlouvy bez uvedených důvodů a kupující má nárok na odstupné ve výši 6.000,- Kč. V kupní smlouvě je v článku I. uvedeno,

že „tato smlouva slouží jako částečné vypořádání zaniklého, ale dosud nevypořádaného společného jmění manželů“ žalobců a v článku VI. smlouvy o právu zpětné koupě je uvedeno, že „pokud prodávající (žalobci) zrealizují právo zpětné koupě a stanou se opětovně vlastníky (předmětných) nemovitostí..., dohodli se na vypořádání jejich spoluvlastnictví tak, že žalobkyně b) převede svůj spoluvlastnický podíl k nemovitostem žalobci a) do 31.12.2011, a to za cenu 200.000,- Kč“. Za žalovaného 1) jednal jednatel P. M., narozen

Správně soud prvního stupně zjistil, že žalobci hradili platby podle smlouvy o právu zpětné koupě tak, že poukázali žalovanému 1) (na označený účet) částku 6.000,- Kč dne 20.6.2011, částku 6.000,- Kč dne 11.7.2011 a částku 6.000,- Kč dne 13.9.2011. Správně zjistil, že z kupní ceny 540.000,- Kč byla uhrazena dne 6. 5. 2011 částka 254.090,- Kč P. M. za žalobce a) na pohledávku s příslušenstvím oprávněného Všeobecné zdravotní pojišťovny ČR vůči žalobci a) vymáhané exekucí vedenou soudním exekutorem Mgr. Danielem Vlčkem, Exekutorský úřad Praha 7, pod sp.zn. 101 EX /2010. Z kupní ceny dále byla uhrazena dne 20.5.2011 částka 30.000,- Kč žalobci a) žalovaným 1) jako „část zbývajících částí kupní ceny“ a následně dne 27.5.2011 žalovaným 1) (jednajícím P. M.) žalobci a) částka 115.910,- Kč jako „úhrada zbývajících částí kupní ceny na základě kupní smlouvy ze dne 5.5.2011“.

Správně soud prvního stupně rovněž zjistil, že na základě následně uzavřené kupní slovy mezi žalovaným 1) a žalovaným 2) ze dne 4.8.2011 o převodu předmětných nemovitostí ze žalovaného 1) na žalovaného 2) za kupní cenu 2.000.000,- Kč je v současné době v katastru nemovitostí jako vlastník předmětných nemovitostí zapsán žalovaný 2).

Odvolací soud dále doplnil dokazování ve smyslu § 213 odst. 1, 4 o.s.ř. [o již v řízení před soudem prvního stupně navržené důkazy] a zjistil z výpovědi žalobce a), že měl počátkem roku 2011 dluh u Všeobecné zdravotní pojišťovny ČR asi 230.000,- Kč, chtěl tento dluh řešit, byla pro něj vedena exekuce a v ní postiženy i předmětné nemovitosti. Chtěl oddlužit a chtěl si z tohoto důvodu vzít půjčku. Jeho známý - soused pan V. M. mu poradil, že mu přivede osobu, jež mu oddlužení provede. Zkontaktoval ho s panem P. M. - jednatelem žalovaného 1). Dohodl se se jmenovaným, že 540.000,- Kč by mohlo stačit a mělo by to být asi na půl roku, že mezitím se „sežene“ velká půjčka, kterou se jeho půjčka vyplatí. P. M. za to měl mít odměnu 60.000,- Kč. V té souvislosti byla uzavřena jak kupní smlouva ze dne 5.5.2011, tak smlouva o právu zpětné koupě z téhož dne. Sjednaná kupní cena mu nebyla plněna v celém rozsahu. Exekucí vymáhaná pohledávka zaplacená z kupní ceny však byla. Žalobce a) hradil podle smlouvy o právu zpětné koupě splátky 6.000,- Kč měsíčně, pak se snažil P. M. zkontaktovat s tím, „co bude s tou velkou půjčkou“, on s ním však nekomunikoval. Žalobce a) vycházel z toho, že P. M. „bude mít nemovitosti napsané na sebe, než ho vyplatí z té půjčky 540.000,- Kč a že pak se to přepíše zase zpátky“ na něj; tedy že nemovitosti sloužily jako zajištění poskytnuté půjčky. P. M. však předmětné nemovitosti převedl dále. Žalobce a) počítal s tím, že částku 540.000,- Kč uvedenou v obou listinách dostane „na oddlužení“, fakticky však dostal něco kolem 480.000,- Kč.

Z výpovědi svědka V. M. odvolací soud zjistil, že věděl, že P. M. má firmu, která se zabývá řešením exekucí, věděl také o žalobci a), že je zadlužený, že má exekuci, říkal, že hledá někoho, kdo by mu půjčil, kdo by mu vyřešil exekuci. Říkal, že chce řešit tu exekuci, chtěl si půjčovat peníze, nikdo by mu ale půjčil. Sděloval, že potřebuje oddlužit. Zkontaktoval ho proto s P. M., ten se se žalobcem bavil o nějakém řešení, jak vyplatit exekuce a dluhy. Asi za 1 - 2 měsíce si následně P. M. začal stěžovat, že to

koupil a nemůže nemovitosti vystěhovat, žalobce a) naproti tomu říkal, že si půjčil peníze a že nic prodávat nechtěl. Svědek uvedl, že žalobce a) říkal, že chce dům prodat, jen když byl našťvaný, v principu tam byl rád.

Dále odvolací soud doplnil dokazování dle § 213 odst. 1, 4 o.s.ř. [ohledně prokazování okolností rozhodných pro závěr o dobré víře žalovaného 2) při nabývání předmětných nemovitostí, jež soud prvního stupně - z hlediska svých právních závěrů - nepovažoval za významné] a zjistil z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [redacted] pro k.ú. [redacted] a obec [redacted] k datu 19.3.2014 a kupní smlouvy ze dne 4.8.2011, že jako vlastník předmětných nemovitostí je stále zapsán žalovaný 2), na základě kupní smlouvy ze dne 4.8.2011 uzavřené mezi žalovaným 1) zastoupeným P [redacted] M [redacted] a žalovaným 2), právní účinky vkladu práva ke dni 4.8.2011, vklad práva byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 9.9.2011. Dále zjistil z obchodního rejstříku společnosti A [redacted] s.r.o., IČO [redacted] a z vyjádření žalovaného 1), že v minulosti spolu P [redacted] M [redacted] a žalovaný 2) společně podnikali - provozovali zážitkovou cestovní agenturu, oba vykonávali funkci jednatele a byli společníky uvedené obchodní společnosti. Z výpisu z obchodního rejstříku ohledně společnosti C [redacted] s.r.o., IČO [redacted], odvolací soud zjistil, že jejím jednatelem a jediným společníkem je žalovaný 2), předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11.5.2011, fakticky se zabývá i „zprostředkovatelskou činností realitních agentur“ a „pronájem a leasing výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost“ (čl. 187).

Z výpisu obchodního rejstříku společnosti F [redacted] s.r.o., IČO [redacted] odvolací soud zjistil, že jejím jednatelem a společníkem je žalovaný 2), předmětem podnikání uvedené společnosti je hostinská činnost a výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Z výpisu obchodního rejstříku společnosti FV [redacted] s.r.o., IČO [redacted] odvolací soud zjistil, že jejím jednatelem a společníkem je žalovaný 2) předmětem podnikání uvedené společnosti je výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Z výpisu z obchodního rejstříku organizační složky G [redacted] odštěpný závod, IČO [redacted], zřizovatele - zahraniční osoby G [redacted] se sídlem v Kyperské republice, reg.č. [redacted] odvolací soud zjistil, že vedoucím odštěpného závodu je žalovaný 2), předmětem podnikání odštěpného závodu zahraniční právnické osoby je poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, odštěpný závod byl zapsán do obchodního rejstříku 12.8.2014.

Z rozsudku Okresního soudu Praha - východ č.j. 5 C 160/2009-15 ze dne 29.7.2009 odvolací soud zjistil, že manželství žalobců uzavřené dne 17.4.1987 před Městským úřadem v Nymburce bylo rozvedeno s právní mocí dne 19.8.2009.

Z výpisu z internetového portálu www.century21.cz ke dni 20.12.2011 (č.l. 223 spisu) odvolací soud zjistil, že uvedeného dne byly předmětné nemovitosti nabízeny v opakované veřejné dražbě, jež se má připravit, za vyvolávací cenu 2.900.000,- Kč.

Z výpisu z internetového portálu www.sreality.cz ke dni 17.11.2011 (příloha žalobců) odvolací soud zjistil, že ode dne 7.11.2011 byly předmětné nemovitosti nabízeny na uvedeném realitním serveru k prodeji za částku 2.900.000,- Kč.

Z kupní smlouvy ze dne 4.8.2011 uzavřené mezi žalovaným 1), zastoupeným P. M., coby převodcem, a žalovaným 2), coby nabyvatelem, odvolací soud zjistil, že byla uzavřena ohledně předmětných nemovitostí, za jejich prodej žalovaným 1) žalovanému 2) byla sjednána kupní cena 2.000.000,- Kč, která měla být vypořádána tak, že první část kupní ceny 1.050.000,- Kč měl zaplatit kupující - žalovaný 2) prodávajícímu - žalovanému 1) ve 3 splátkách po 350.000,- Kč v hotovosti před podpisem této smlouvy, což prodávající svým podpisem stvrzuje na smlouvě, a druhá část kupní ceny ve výši 950.000,- Kč měla být uhrazena do 10 dnů od podpisu smlouvy na účet prodávajícího č. /0800.

Z příjmových pokladních dokladů ze dne 2.8.2011, 3.8.2011 a 4.8.2011 se podává, že žalovaný 2) měl uhradit žalovanému 1) každý uvedený den částku po 350.000,- Kč, coby zálohu na koupi předmětných nemovitostí.

Z výpisu z účtu žalovaného 2) odvolací soud zjistil, že na účet označený v kupní smlouvě ze dne 4.8.2011 žalovaný 2) dne 4.8.2011 poukázal částku 950.000,- Kč, když současně téhož dne předtím vložil na účet v hotovosti částku 450.000,- Kč. Počáteční zůstatek účtu žalovaného 2) dne 4.8.2011 činil 1.334.540,41 Kč, konečný zůstatek dne 4.8.2011 částku 834.540,41 Kč.

Z dopisu žalobce a) adresovanému žalovanému 1) ze dne 29.9.2011 odvolací soud zjistil, že žalobce a) jím žádá o vrácení „prodaných“ předmětných nemovitostí na základě sjednaného práva zpětné koupě s tím, že jednotlivé splátky řádně uhradil a poslední splátku doplatí, a že se dozvěděl, že jednatel P. M., který s ním smlouvu uzavřel, pro žalovaného 1) již nepracuje; žádá o vrácení veškerých originálů plných mocí, které od něj P. M. převzal. Z obsahu dopisu se podává, že „zprostředkovatelem“ byl V. M.

Z výpisů z účtu C. K. ze dne 8.3.2011, 8.4.2011, z 6.5.2011 a 8.8.2011 se podává, že v uvedenou dobu byly pravidelně vybírány v hotovosti z tohoto účtu částky v řádech statisíců Kč.

Žalovaný 2) ve své účastnické výpovědi uvedl, že týden před uzavřením své kupní smlouvy ze dne 4.8.2011, asi v pátek, potkal svého známého P. M., který mu nabídl možnost koupě předmětných nemovitostí, za kupní cenu 2.000.000,- Kč. Sdělil mu v rámci toho, že tam stále bydlí původní vlastník, ale že by se měl do konce října 2011 odstěhovat, že s ním má takovou dohodu. Ukázal mu list vlastnictví. S panem M. v roce 2010 asi půl roku podnikali, od té doby se párkrát v roce 2011 potkali. Nabídka pana M. jej zaujala, neptal se ho, proč se nemovitostí chce zbavit, zdála se mu zajímavá nabízená cena. P. M. mu ukazoval i fotky nemovitostí. V sobotu, hned následující den, se na nemovitosti zajel podívat, chápal to primárně jako investiční příležitost, také uvažoval o bydlení pro svou sestru. Na nemovitosti se byl podívat sám, z venku, nikoho tam neviděl, obhlížel je z ulice. Nemovitosti se mu líbily, interiér mu byl znám z fotografií od P. M. Zavolal tedy panu M., že o to má zájem, a sešli se následně v úterý, ten týden, kdy se uzavírala kupní smlouva. P. M. na jeho výzvu na tuto schůzku přinesl listiny dokládající jeho vlastnictví. Žalovaný 2) tak viděl nabývací kupní smlouvu uzavřenou se žalobci, smlouvu o právu zpětné koupě, viděl i přehled plateb podle smlouvy o právu zpětné koupě, z něhož bylo zřejmé, že platby buď vůbec nejsou placeny, nebo jsou placeny se zpožděním, to si žalovaný

2) již nepamatuje přesně. P. M. mu vysvětlil, jak k nemovitostem přišel, že je koupil za nižší částku s tím, že původní vlastník si nemovitosti může koupit zpět, což však nevyužil. Žalovaný 2) si ověřoval na portálu katastru nemovitostí, zda „pan M.“ je skutečně veden jako vlastník předmětných nemovitostí, ověřoval si, zda je možno na internetu uzavřít smlouvu o právu zpětné koupě i otázku nízké kupní ceny, kdy na internetových portálech zjistil, že možné by to být mělo. Proto následně dne 4.8.2011 uzavřel kupní smlouvu. Sjednanou kupní cenu 2.000.000,- Kč platil tak, že na zálohu kupní ceny využil volné finanční prostředky svého otce, které měl k dispozici ve velkém trezoru v hotovosti, určité přes 1.000.000,- Kč. Vzal z těchto prostředků 3 zálohy po 350.000,- Kč a ve dnech 2., 3. a 4.8. je předal panu M., vždy po 350.000,- Kč. Žalovaný 2) uvedl, že pokud nevyužil, alespoň pro další zálohy, převodu na účet, když doplatek 950.000,- Kč byl stejně placen bezhotovostně, že využil hotovost, kterou měl doma, důvěřoval panu M., nechťelo se mu jít do banky. Pokud mu byl předestřen výpis z jeho účtu a sděleno, že počáteční zůstatek dne 4.8.2011 byl dostatečný, že uvedeného dne stejně na účet vkládal hotovost 450.000,- Kč, tedy šel do banky, a uvedeného dne poukazoval z účtu doplatek 950.000,- Kč, uvedl žalovaný 2), že neví, proč takto nepostupoval ohledně plateb předchozích záloh. Když byl vyzván, aby vysvětlil, proč ještě dne 4.8.2011 dával podle příjmového dokladu v hotovosti třetí zálohu 350.000,- Kč, když stejně uvedeného dne v bance skládal v hotovosti 450.000,- Kč a dával příkaz k bezhotovostní úhradě doplatku 950.000,- Kč, žalovaný 2) uvedl, že vycházel původně z toho, že doplatek bude platit až do 10 dnů od podpisu kupní smlouvy, až následně se, po předání třetí zálohy 350.000,- Kč v hotovosti P. M., rozhodl, že vše téhož dne doplatí. Žalovaný 2) rovněž uvedl, že vycházel ze sdělení P. M., že má mít dohodu s původním vlastníkem, že se do konce října 2011 odstěhuje, nezajímá se, zda dohoda je něčím právně podložena, zda je vymahatelná. Následně, když se vlastník odmítal vystěhovat, po poradě s P. M. předmětné nemovitosti dal do veřejné dražby. Žalovaný 2) potvrdil, že v roce 2010 nebo 2011 kupoval nějakou další nemovitost - dům, který asi před rokem prodal. Společnost C. s r.o. se v současné době zabývá poskytováním půjček, v roce 2011 to byla „mrtvá společnost“, fakticky nevyvíjela žádnou činnost. Žalovaný 2) uvedl, že na výhodnost investice uzavřel proto, že si dělal srovnání na realitním serveru ohledně cen nemovitostí, hledal nejnižší ceny, proto mu nabízená cena 2.000.000,- Kč ze strany P. M. přišla jako relativně výhodná investice. V dražbě byly nabízeny předmětné nemovitosti za částku 2.900.000,- Kč.

Shora uvedená skutková zjištění jsou dostatečná pro právní posouzení věci.

Věc nutno právně posuzovat podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále též jen „občanský zákoník“), a to s ohledem na přechodná ustanovení § 3028 odst. 2, 3 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., když k uzavření předmětných kupních smluv a k nabytí vlastnického práva žalovaným 1) a následně žalovaným 2) k předmětným nemovitostem mělo dojít v období do 31.12.2013.

Odvolací soud se předně ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) není na navrhovaném určení vlastnického práva žalobců k předmětným nemovitostem dán naléhavý právní zájem ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř., když případný vyhovující výrok rozhodnutí ve vztahu těchto účastníků by nebyl způsobitelným podkladem pro změnu stavu zápisu v katastru nemovitostí ohledně vlastnictví nemovitostí (srovnej ustanovení § 6, § 11 a násl., § 17 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

Jinak je tomu však ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2), který je zapsán jako výlučný vlastník předmětných nemovitostí v katastru nemovitostí. Zde případný vyhovující výrok rozhodnutí je způsobilým podkladem pro změnu stavu zápisu ohledně vlastnictví předmětných nemovitostí v katastru nemovitostí formou vkladu (§ 6, § 11 a násl., § 17 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon). Přitom názor obsažený v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 534/2002 ze dne 16.6.2003, odkazovaný soudem prvního stupně, byl překonán další judikaturou Nejvyššího soudu (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 31 Cdo 1836/2005 ze dne 28.6.2006, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 53/2007, podle něhož „existence naléhavého právního zájmu na určení vlastnictví prodávajícího k nemovitosti po odstoupení od kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. není podmíněna tím, zda sám kupní cenu vrátil kupujícímu, anebo zda podal žalobu na vyklizení kupujícího oproti vrácení kupní ceny“).

Nutno tedy oproti soudu prvního stupně uzavřít, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2) naléhavý právní zájem na navrhovaném určení ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. dán je.

Ve vztahu k věcnému právnímu posouzení věci, jímž se však soud prvního stupně také zabýval, odvolací soud, oproti soudu prvního stupně, uzavřel, že kupní smlouva ze dne 5.5.2011 uzavřená mezi žalobci coby převodci a žalovaným 1) coby nabyvatelem fakticky plnila funkci zajišťovacího převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem, zajišťujícího pohledávku žalovaného 1) (či P. M.) vůči žalobci a) z titulu poskytované půjčky. Uvedený závěr se podává již ze samotné provázanosti obou smluv, označených jako „kupní smlouva“ a „smlouva o zřízení práva zpětné koupě“ ze dne 5.5.2011, kdy celý „mechanismus obchodní transakce“ byl takový, že předmětné nemovitosti žalobci převedli do vlastnictví žalovaného 1) za částku 540.000,- Kč, která byla poskytována (zejména) na oddlužení žalobce a) ve vztahu k pohledávce Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky, pro niž byla vedena exekuce, a to i postižením předmětných nemovitostí. Tuto vymáhanou pohledávku uhradil v rámci vedené exekuce přímo jednatel žalovaného 1) P. M., jak se podává z dokladů jím předložených v řízení. Současně však žalobci [žalobce a)] ihned začínají splácet poskytovanou částku 540.000,- Kč ve splátkách, nejprve po 6.000,- Kč měsíčně s účinností od 5.6.2011 (tedy hned od následujícího měsíce po uzavření kupní smlouvy) - splátky splatné do 5.6.2011, 5.7.2011, 5.8.2011 a do 5.9.2011, s tím, že zbytek 516.000,- Kč mají uhradit do 5.10.2011. Pro závěr o zajišťovacím charakteru kupní smlouvy svědčí i okolnost velmi nízké sjednané kupní ceny, když předmětné nemovitosti byly následně žalovaným 1) prodány za částku 2.000.000,- Kč a žalovaným 2) poté v blízké době (v listopadu 2011) dány do dražby za 2.900.000,- Kč a za tutéž cenu nabízeny na realitních serverech k prodeji. Obvyklá cena předmětných nemovitostí byla tedy několikanásobně vyšší. Pro závěr o zajišťovacím charakteru kupní smlouvy ze dne 5.5.2011 svědčí, že žalobce a) začal plnit smlouvu o právu zpětné koupě, byť s prodlením, hradil splátku splatnou do 5.6.2011 dne 20.6.2011, splátku splatnou do 5.7.2011 dne 11.7.2011. Pro tento závěr svědčí i obsah dopisu ze dne 29.9.2011, předložený samotným žalovaným 1), v němž žalobce a) potvrzuje roli V. M. coby „zprostředkovatele“, potvrzuje, že dal P. M. plné moci, že s ním jednal a že se domáhá „zpětného prodeje“ předmětných nemovitostí. Obsah tohoto dopisu žalobce a) žalovanému 1), předložený samotným žalovaným 1), potvrzuje věrohodnost výpovědi žalobce a). Bylo by nelogické, aby žalobce a), jenž potřeboval „oddlužit“, jak o tom vypověděl a vypověděl o tom i svědek M., prodal předmětné nemovitosti za tak nízkou cenu, když při jejich „skutečném“ prodeji mohl dosáhnout kupní ceny nepochybně vyšší, z níž mohl umořit buď více dalších dluhů, či by mu zůstaly finanční prostředky ve větším rozsahu. Je zřejmé, že celá „obchodní transakce“

spojená s převodem vlastnického práva ze žalobců na žalovaného 1) byla toliko zajišťujícího charakteru a žalobci počítali s tím, že předmětné nemovitosti na ně budou převedeny zpět; proto byla kupní cena uvedena v tak nízké výši a obratem byla splácena. Pro uvedený závěr svědčí i to, že žalobce a) zůstal v předmětných nemovitostech nadále bydlet, i okolnosti, za nichž nabýval předmětné nemovitosti následně obratem žalovaný 2), jak o tom bude pojednáno ještě níže.

Nutno tak uzavřít, že kupní smlouva ve spojení se smlouvou o právu zpětné koupě ze dne 5.5.2011 ve skutečnosti plnily funkci zajišťovacího převodu vlastnického práva (§ 553 odst. 1 občanského zákoníku), kdy však prodlení dlužníka s řádným a včasným splněním zajištěné pohledávky mělo přivodit ten následek (jak se podává z obsahu smlouvy o právu zpětné koupě), že se věřitel bez dalšího stal (při současném zániku zajištěné pohledávky) trvalým vlastníkem převedeného majetku - předmětných nemovitostí, což je podle svého obsahu nepřípustným ujednáním o propadné zástavě, a proto je takové ujednání absolutně neplatné ve smyslu § 169 písm. e) občanského zákoníku, § 39 občanského zákoníku. Okamžik trvalého přechodu vlastnického práva k nemovitostem byl přitom vázán již k okamžiku prodlení dlužníka s plněním jakékoliv jediné splátky. Uvedené smlouvy plnily funkci nedovoleného ujednání o propadné zástavě ve smyslu § 169 písm. e) občanského zákoníku, a jako takové jsou neplatné absolutně pro rozpor se zákonem podle § 39 občanského zákoníku. Odkázat zde lze například na rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 21 Cdo 4395/2009 ze dne 26.1.2011. Navíc nutno akcentovat, že žalovaný 1) prostřednictvím svého jednatele (statutárního orgánu P. M.) znal majetkové, sociální poměry žalobců v rozhodném období, věděl, že žalobce a) má dluhy, že dluh vůči Všeobecné zdravotní pojišťovně České republiky je vymáhán exekucí, i prostřednictvím postižení předmětných nemovitostí, že žalobce a) žádal „oddlužení“, byl z tohoto důvodu nucen přijmout od žalovaného 1) částku 540.000,- Kč - čili evidentně tuto částku k dispozici z jiných zdrojů neměl. Přesto se žalobci žalovaný 1) za popsané situace uzavírá smlouvu o právu zpětné koupě o tom obsahu, že po čtyřech měsíčních splátkách (splatnost počíná běžet ihned od uzavření smlouvy) vždy do 5. dne příslušného měsíce po 6.000,- Kč, by měli žalobci do 5.10.2011 (tedy do 5 měsíců od uzavření smlouvy) uhradit žalovanému 1) částku 516.000,- Kč. Žalovanému 1) však muselo být zřejmé, že takovou částku v tak krátké době žalobci nebudou schopni uhradit; tedy že (podle svého obsahu) smlouva o právu zpětné koupě pozbude své účinnosti, když podle jejího obsahu jakékoliv prodlení s jakoukoliv splátkou se považuje za odstoupení od smlouvy, a že tedy, jinými slovy, žalobci nemohou naplnit podmínky, aby se předmětné nemovitosti vrátily do jejich vlastnictví. Přesto s nimi žalovaný 1) takovou smlouvu uzavírá, ačkoliv si musí být vědom, že při obvyklém běhu okolností, jež lze předpokládat, se stane převod vlastnictví předmětných nemovitostí na žalovaného 1) bezpodmínečným, neboť žalobci nebudou s to podmínky práva zpětné koupě dodržet. Pak ale nutno rovněž uzavřít, že uvedené smlouvy jsou i v rozporu s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku, a i z tohoto důvodu jsou absolutně neplatné.

Okolnost, že v kupní smlouvě a smlouvě o právu zpětné koupě je zmiňováno budoucí vypořádání společného jmění manželů ohledně předmětných nemovitostí při jejich opětovném nabytí do vlastnictví žalobci tak, že žalobkyně b) má převést svůj podíl k předmětným nemovitostem žalobci a) za částku 200.000,- Kč, není v tomto směru právně významná, neboť nemá žádný vztah k funkci, kterou uvedená kupní smlouva a smlouva právu zpětné koupě plnila ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1).

Se soudem prvního stupně se lze jinak ztotožnit, že lze sjednat právo zpětné koupě i ohledně nemovitých věcí, ve smyslu ustanovení § 610 občanského zákoníku, jako jiné vedlejší ujednání při koupi nemovité věci.

Jelikož je kupní smlouva ze dne 5.5.2011 uzavřená mezi žalobci coby převodci a žalovaným 1) coby nabyvatelem absolutně neplatná, žalovaný 1) vlastnické právo k předmětným nemovitostem podle ní nenabyl. Bez dalšího by tak bylo lze uzavřít, že (v souladu se zásadou, že nikdo nemůže převést víc práv, než-li sám má) nemohl žalovaný 1) následnou smlouvou ze dne 4.8.2011 vlastnické právo k předmětným nemovitostem převést na žalovaného 2) a ten se tak také vlastníkem nemovitostí nestal. Nutno však vzít v úvahu judikaturu Ústavního soudu a jeho přístup k otázce nabývání nemovité věci evidované v katastru nemovitostí (veřejném seznamu) od nevlastníka. Ústavní soud v určitých případech připouští nabytí vlastnictví k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí i od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele. Podrobně a komplexně byl – pro poměry právě občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. - tento přístup a rozhodná kritéria popsán v nálezu Ústavního soudu sp.zn. I.ÚS 2219/12 ze dne 17. 4. 2014.

Bylo proto třeba zabývat se otázkou dobré víry žalovaného 2) při nabývání předmětných nemovitostí, jež se (coby oprávněná držba) presumuje ve smyslu ustanovení § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

Odvolací soud uzavřel, že žalovaný 2) v takové dobré víře nebyl. Pro tento závěr svědčí okolnosti, za nichž žalovaný 2) předmětné nemovitosti nabýval. Nabýval je tím způsobem (jak sám vypověděl), že fakticky si je neprohlédl, spokojil se toliko s jejich obhlédnutím zvenku, z ulice, a z fotografií předložených mu P. M. Současně nutno zohlednit propojenost uvedených osob z minulosti, kdy spolu společně podnikali nejméně v oblasti zážitkové cestovní agentury, byli v určitých kontaktech. Přitom žalovaný 2) měl zkušenosti v oboru realit, podnikatelských aktivit, sám potvrzoval, že si výhodnost investice ověřoval na realitním serveru. V květnu 2011 založil společnost C. s.r.o., jejímž předmětem měla být činnost i na realitním trhu, poskytování úvěrů. Žalovaný 2) sám vypovídal, že spolu se svým otcem investoval již v minulosti před uzavřením smlouvy ze dne 4.8.2011, byl zkušeným podnikatelem, a to i v oblasti investic. Pro uvedený závěr svědčí i to, že žalovaný (nejméně od dubna 2012) je vedoucím odštěpného závodu zahraniční osoby, jehož předmětem podnikání je poskytování spotřebitelských úvěrů. Při kritériu průměrné obezřetnosti, kdy žalovaný 2) byl zkušenější osobou, se jeví přístup žalovaného 2) k celému nabývání předmětných nemovitostí nelogickým a neobezřetným. Žalovaný 2) současně věděl, že za nízkou kupní cenu žalovaný 1) předmětné nemovitosti měl od žalobců nabýt, proto se mu také zdála investice relativně výhodná, byl seznámen se smlouvou o právu zpětné koupě a věděl, že ke dni uzavření své smlouvy dne 4.8.2011 byly všechny splátky podle této smlouvy, dosud splatné (za červen i červenec 2011), uhrazeny, byť s prodlením. Muselo mu být tedy - při průměrné obezřetnosti - zřejmé, že žalobci se zřejmě snaží dostat svým povinnostem podle uvedené smlouvy, byť s prodlením. Věděl i o tom, že žalobce a) předmětné nemovitosti nadále užívá. Přesto je nekontaktoval a přímo u nich si stav věcí neověřil. Spokojil se toliko s obecným (jak uvádí) zjišťováním informací o právu zpětné koupě a okolnosti nízké kupní ceny na internetu. Pro uvedený závěr svědčí i to, že žalovaný 2) žalovanému 1) uhradil kupní cenu. Odvolacímu soudu se jeví nevěrohodné, že byly hrazeny 3 splátky po 350.000,- Kč uvedené v kupní smlouvě, v hotovosti ve dnech 2., 3. a 4.8.2011. Je nelogické, aby všechny tyto splátky byly placeny v hotovosti, vždy jeden den po sobě, a ještě dne 4.8.2011, kdy ještě téhož dne žalovaný 2) současně vkládá další hotovost do banky na svůj účet a převádí částku 950.000,- Kč bezhotovostně žalovanému 1). Takový postup nemá

žádnou logiku a jeho vysvětlení tím, že byla využívána hotovost doma, je nevěrohodné. Žalovaný 2) jako profesionál pohybující se v uvedené oblasti si musel být vědom, že průkaznějším způsobem uhrazení kupní ceny je bezhotovostní způsob a výpis z účtu, nikoliv příjmové doklady. Lze připustit, že mohla být hrazena jedna záloha na kupní cenu „operativně“ v hotovosti, aby si žalovaný 2), jak uváděl, „pojistil“ nabytí předmětných nemovitostí od žalovaného 1), avšak toto již nemá logiku ve vztahu k 2. a 3. záloze kupní ceny. Odvolací soud zde uzavřel, že ve skutečnosti žádná platba záloh kupní ceny 3× 350.000,- Kč ve dnech 2., 3. a 4.8.2011 za předmětné nemovitosti mezi žalovaným 2) a žalovaným 1) nebyla provedena; byla uhrazena toliko částka 950.000,- Kč bezhotovostně. I to svědčí pro nedostatek dobré víry žalovaného 2) a pro funkci kupní smlouvy ze dne 5. 5. 2011 ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1), jak shora uvedeno. Pro uvedený závěr svědčí i chování samotného žalovaného 2) po uzavření kupní smlouvy, kdy tento se pouze měl spokojit s informací, že v uvedených nemovitostech bydlí žalobce a), který ji do konce října 2011 vyklidí, neměl se zajímat o to, zda je tato ústní dohoda mezi P. M. a žalobcem a) právně vymahatelná, při průměrné obezřetnosti si musel být vědom možných potíží s vyklizováním žalobce a), přesto smlouvu uzavřel, víc věc neřešil. Současně obratem (vklad jeho vlastnického práva podle kupní smlouvy ze dne 4.8.2011 byl povolen rozhodnutím katastrálního úřadu ze dne 9.9.2011) žalovaný 2) předmětné nemovitosti dává do veřejné dražby za částku 2.900.000,- Kč (prosinec 2011 již avizovaná příprava opakované dražby), v listopadu 2011 jsou předmětné nemovitosti nabízeny k prodeji na realitním serveru. I to svědčí pro závěr o zapojení žalovaného 2) do celé „transakce“, nedostatku jeho dobré víry a o roli zajišťovacího převodu práva, jakou ve skutečnosti plnila kupní smlouva ze dne 5.5.2011 a smlouva o právu zpětné koupě ze dne 5.5.2011 uzavřená mezi žalobci a žalovaným 1).

Dle odvolacího soudu tak žalovaný 2) nebyl při nabývání předmětných nemovitostí v dobré víře, nebyl dobrověrným nabyvatelem. Otázkou, jak aktivně se na celé „obchodní transakci“ žalovaný 2) podílel, nebylo třeba se z tohoto pohledu více zabývat.

Proto nutno uzavřít, že ani žalovaný 2), na základě kupní smlouvy ze dne 4.8.2011, vlastnické právo k předmětným nemovitostem od žalovaného 1), coby nevlastníka, nenabyl.

Společné jmění manželů žalobců ohledně předmětných nemovitostí nebylo do tří let od jeho zániku rozvodem manželství (§ 149 odst. 1 občanského zákoníku) vypořádáno, proto v souladu s ustanovením, § 150 odst. 4 občanského zákoníku platí, že předmětné nemovitosti jsou v podílovém spoluvlastnictví žalobců, v rozsahu spoluvlastnického podílu každého z nich o velikosti ideální jedné poloviny.

Na základě shora uvedených závěrů odvolací soud ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2) rozsudek soudu prvního stupně změnil podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. tak, že se určuje, že žalobci jsou spoluvlastníky předmětných nemovitých věcí v rozsahu spoluvlastnického podílu každého z nich o velikosti ideální jedné poloviny; jinak ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil.

S ohledem na změnu rozsudku soudu prvního stupně odvolací soud rozhodl znovu o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně ve vztahu účastníků podle § 224 odst. 2 o.s.ř., § 151 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř. Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) byl procesně plně úspěšný žalovaný 1), měl by tak právo na plnou náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně vůči žalobcům. Žalovanému 1) podle obsahu spisu žádné účelně vynaložené

náklady řízení před soudem prvního stupně nevznikly; navíc zde jsou dány podmínky pro postup dle § 150 o.s.ř. pro nepřiznání práva na náhradu nákladů řízení žalovanému 1) vůči žalobcům. Důvody zvláštního zřetele hodné ve smyslu citovaného ustanovení spočívají jednak v příjmových, majetkových, sociálních poměrech žalobců, pro které jim bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků [žalobci a) v rozsahu 100 %, žalobkyni b) v rozsahu 60 %] a jednak v okolnostech, za nichž žalovaný 1) uzavíral kupní smlouvu a smlouvu o právu zpětné koupě ze dne 5.5.2011 se žalobci a rozporu těchto smluv mimo jiné i s dobrými mravy podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Proto odvolací soud rozhodl, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) se žalovanému 1) právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně nepřiznává. Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2) pak v řízení před soudem prvního stupně byli plně procesně úspěšní žalobci, mají tak vůči žalovanému 2) právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v plném rozsahu. Ty představuje soudní poplatek za žalobu 2.000,- Kč, odměna zástupce - advokáta za jeden úkon právní služby po 3.360,- Kč (příprava a převzetí zastoupení - při zastupování 2 osob), jeden úkon právní služby po 3.360,- Kč, snížený o polovinu (odvolání proti procesnímu usnesení v průběhu řízení - při zastupování 2 osob), dále dva úkony právní služby po 4.960,- Kč (účast u jednání dne 11.9.2013 a 16.10.2013 - při zastupování 2 osob), 4 náhrady hotových výdajů po 300,- Kč, to vše dle § 6, § 7, § 9, § 11 odst. 1 písm. a, g) odst. 2 písm. c), § 12 odst. 4, § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění do 31.12.2012 a od 1.1.2013 (dle data činnosti jednotlivých úkonů právní služby); celkem tedy náhrada účelně vynaložených nákladů řízení před soudem prvního stupně žalobců ve výši 18.160,- Kč. Jejich zaplacení odvolací soud uložil žalovanému 2) ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř., k rukám zástupce žalobců dle § 149 odst. 1 o.s.ř.

O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud dle § 224 odst. 1 o.s.ř., § 142 odst. 1 o.s.ř., § 151 odst. 1 o.s.ř. I ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) byl v odvolacím řízení - z pohledu předmětu řízení a konečného výsledku - plně procesně úspěšný žalovaný 1), měl by tak právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů odvolacího řízení vůči žalobcům. I zde však odvolací soud shledal důvody pro nepřiznání tohoto práva žalovanému 1) vůči žalobcům dle § 150 o.s.ř., z důvodů uvedených shora. Proto rozhodl, že ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 1) se žalovanému 1) právo na náhradu nákladů odvolacího řízení nepřiznává. Ve vztahu mezi žalobci a žalovaným 2) byli žalobci plně procesně úspěšní, mají tak právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů odvolacího řízení vůči žalovanému 2). Ty představuje soudní poplatek za odvolání 2.000,- Kč, odměna zástupce za 5 úkonů právní služby po 4.960,- Kč (odvolání, účast u dvou jednání odvolacího soudu, z nichž každé přesáhlo víc jak 2 hodiny - při zastupování 2 osob), 5 náhrad hotových výdajů po 300,- Kč, to vše dle § 6, § 7, § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. d, g), § 12 odst. 4, § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění účinném od 1.1.2013; celkem částka 28.300,- Kč. Jejich zaplacení uložil odvolací soud žalovanému 2) ve lhůtě tří dnů podle § 160 odst. 1 o.s.ř., k rukám zástupce žalobců dle § 142 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í :

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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání je možno podat ve lhůtě dvou

měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky,
prostřednictvím Okresního soudu Praha - východ.

V Praze dne 18. září 2014

Za správnost vyhotovení:
Irena Jirků

JUDr. Roman Šebek, v.r.
předseda senátu