



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Šrédlové a soudkyň Mgr. Lucie Králové a Mgr. Soni Burešové ve věci

žalobců: **a) O. K.**, narozený xxx
bytem xxx

b) D. B., narozená xxx
bytem xxx

oba zastoupeni advokátkou Mgr. Marií Klinerovou
sídlem V Jámě 1, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **D. B.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem JUDr. Janem Brožem
se sídlem Jeremenkova 1021, 147 00 Praha 4

o určení vlastnictví k nemovitým věcem, o odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 30. dubna 2021, č. j. 41 C 180/2017-457, ve znění opravného usnesení ze dne 14. září 2021, č. j. 41 C 180/2017-473, a o odvolání žalovaného proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 29. listopadu 2021, č. j. 41 C 180/2017-485,

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výrocích I a III **potvrzuje**.

- II. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výroku II **mění** jen tak, že výše náhrady nákladů řízení činí 83 990 Kč, jinak se v tomto výroku potvrzuje.
- III. Usnesení soudu I. stupně ze dne 29. listopadu 2021, č. j. 41 C 180/2017-485, **se mění** tak, že výše náhrady nákladů řízení na znalečném, kterou je žalovaný povinen zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 1 dle výroku III rozsudku soudu I. stupně do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí, činí 48 679 Kč.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 21 040 Kč k rukám Mgr. Marie Klinerové, advokátky, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem ve znění opravného usnesení soud I. stupně výrokiem I určil, že vlastníkem bytové jednotky č. xxx, způsob využití byt, nacházející se v budově - bytovém domě č.p. xxx stojícím na pozemku parc. č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnického podílu ve výši xxx na společných částech budovy č.p. xxx a pozemku parc. č. xxx, zapsaných na LV č. xxx pro katastrální území Xxx, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, byl ke dni xxx RSDr. O. K., narozený dne xxx, rodné číslo xxx, zemřelý dne xxx, posledně bytem Xxx, Xxx, výrokiem II žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobcům a) a b) náhradu nákladů řízení ve výši 47 000 Kč k rukám právní zástupkyně žalobců a) a b) Mgr. Marie Klinerové, advokátky, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, výrokiem III žalovanému uložil povinnost zaplatit České republice náhradu nákladů řízení na znalečném ve výši, jež bude určena samostatným usnesením.
2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobci domáhali určení, že jejich otec RSDr. O. K., jehož jsou dědici, byl ke dni svého úmrtí xxx vlastníkem nemovité věci specifikované ve výroku I tohoto rozsudku (dále jen „předmětný byt“). Tvrdili, že jejich otec dne 28. 1. 2015 uzavřel se žalovaným ohledně předmětného bytu kupní smlouvu, když byl nucen vypůjčit si finanční prostředky na jeho záchranu, neboť tento sloužil jako zástava k zajištění úvěru, který byl poskytnut společností AXXXXA žalobci a). Vzhledem k průběžnému navýšení splátek nebyl schopen žalobce a) úvěr splácet, proto od smlouvy odstoupil. Společnost AXXXXA však vůči němu uplatnila sankce a jeho celkový závazek dosáhl částky 1 500 000 Kč, kterou nebyl schopen uhradit, a hrozila tak dražba předmětného bytu. Otec žalobců žalobci a) dne 2. 9. 2014 udělil plnou moc k vyjednání zápůjčky, zastavení či prodeji bytu, za tím účelem byl byt ohodnocen obvyklou cenou 5 550 000 Kč. Jednání s realitní kanceláří o prodeji bytu nebylo úspěšné, žalobce a) a jeho otec se ocitli v časové tísní, žalobce a) proto oslovil žalovaného se žádostí o poskytnutí zápůjčky ve výši 1 600 000 Kč, aby mohl dluh splatit, s tím, že z částky získané prodejem bytu bude zápůjčka uhrazena. Žalovaný s tímto souhlasil, nicméně následně byla advokátní kanceláří JUDr. Szaba připravena kupní smlouva, nikoli zástavní, s tím, že žalovaný na této formě obchodu trvá. V kupní smlouvě byla kupní cena 1 600 000 Kč navýšena o 300 000 Kč jako úrok za poskytnutí „půjčky“ a dále o částku 20 000 Kč, jejíž splatnost byla stanovena na 15 měsíců ode dne podpisu smlouvy, což měla být lhůta poskytnutí k vrácení půjčky. Celkem tedy kupní cena činila 1 920 000 Kč, prodávající neměl vůli za tuto cenu předmětný byt prodat. Se žalovaným jednal fakticky vždy pouze žalobce a). Dohoda byla taková, že žalovaný po vrácení „půjčené“ částky 1 600 000 Kč a částky 300 000 Kč nedoplatí na kupní ceně částku 20 000 Kč, což bude důvodem vypovězení kupní smlouvy ze strany otce žalobců, čímž dojde ke zpětnému převodu předmětného bytu. Dodatkem č. 1 ze dne 28. 1. 2015 byla splatnost částky 20 000 Kč posunuta o další tři měsíce, tedy na 18 měsíců od podpisu kupní smlouvy. Žalobkyně b) o shora uvedených transakcích ničeho nevěděla.

Dne 30. 10. 2015 vyzval žalobce a) žalovaného ke zpětnému převodu bytové jednotky, neboť měl zajištěny prostředky 1 920 000 Kč k vrácení půjčky, žalovaný o převod neměl zájem a byl nekontaktní. Dne 27. 3. 2017 otec žalobců sepsal prohlášení o celé věci, dne 29. 3. 2017 od smlouvy kupní písemně odstoupil, oba dopisy byly odeslány k poštovní přepravě 25. 4. 2017. Žalovaný nijak nereagoval, naopak předmětný byt zatížil 20. 4. 2017 zástavním právem a nedoplatil částku 20 000 Kč. Otec žalobců dne xxx zemřel. Dle žalobců jejich otec od kupní smlouvy platně odstoupil. Žalobci tvrdili, že kupní smlouva byla uzavřena v tísní za značně nevýhodných podmínek a je zde hrubý nepoměr natolik velký, že ve smyslu § 1796 o.z. zakládá absolutní neplatnost kupní smlouvy.

3. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Sporoval, že by mezi ním a žalobcem a) byla uzavřena smlouva o zápůjčce, kterou by zajišťovala uzavřená kupní smlouva. Tvrdil, že se se žalobcem a) dohodli, že žalovaný od jeho otce koupí předmětný byt za 1 920 000 Kč a žalobce a) si bude moci ve lhůtě 15 měsíců, resp. 18 měsíců, byt koupit od žalovaného za tutéž částku navýšenou o náklady žalovaným v této souvislosti vynaložené, celkem za 2 500 000 Kč. Žalovaný sporoval pravost podpisu otce žalobců na odstoupení od kupní smlouvy, tvrdil, že zaplatil žalobcům jako doplatek kupní ceny 2 000 000 Kč (tuto částku předal žalobci a) 13. 10. 2017). Kupní smlouva nebyla uzavřena v tísní, žalobce a) mohl řešit podmínky nevýhodného úvěru jinak. Žalobce a) potřeboval peněžní prostředky na své obchodní aktivity.
4. Po provedeném dokazování vzal soud I. stupně za prokázaný následující skutkový stav.
5. Dne 28. 1. 2015 byla mezi žalovaným jako kupujícím a RSDr. O. K., nar. xxx, otcem žalobců, jako prodávajícím uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k bytové jednotce č. xxx, způsob využití byt, nacházející se v budově - bytovém domě č.p. xxx stojícím na pozemku parc. č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, a spoluvlastnickému podílu ve výši xxx na společných částech budovy č.p. xxx a pozemku parc. č. xxx, zapsaných na LV č. xxx pro katastrální území Xxx, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha za kupní cenu 1 920 000 Kč. Kupní cena byla, resp. měla být uhrazena takto: částka 300 000 Kč byla uhrazena hotově před podpisem kupní smlouvy, částka 1 600 000 Kč měla být uhrazena tak, že z ní bude kupujícím dle aktuálního vyčíslení uhrazena pohledávka společnosti AXXXA Xxx, a.s. za prodávajícího a zbývající část bude zaslána prodávajícímu do 10 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Částka 20 000 Kč měla být uhrazena do 15 měsíců, resp. podle Dodatku kupní smlouvy č. 1 ze dne 24. 2. 2015, do 18 měsíců, od podpisu kupní smlouvy, s tím, že nebude-li kupní cena takto doplacena, je prodávající oprávněn od kupní smlouvy odstoupit (čl. VIII, čl. IV odst. 1 kupní smlouvy). Na předmětném bytu vázlo zástavní právo ve prospěch společnosti AXXXA Xxx, a.s. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7. 2. 2014, které mělo být dle kupní smlouvy vyplaceno z kupní ceny. Na základě této kupní smlouvy došlo k zápisu vlastnického práva ve prospěch žalovaného do katastru nemovitostí.
6. Mailovými zprávami ze dnů 17. 3. 2015 a 18. 3. 2015 zaslány žalovaným žalobci měl soud I. stupně za prokázané, že žalovaný věděl již v rámci jednání před uzavřením kupní smlouvy, že žalobci hrozí pokuty a penále v souvislosti s úvěrem poskytnutým společností AXXXA Xxx, a.s., a v zásadě jej přesvědčoval o tom, že spor s touto společností by nemusel skončit ve prospěch žalobce a), kterému doporučoval podepsat Dohodu o narovnání, která byla následně uzavřena dne 26. 3. 2015, s tím, že se tak žalobce a) „už“ zbaví těch „vyděračů“.
7. Na jednání se společností AXXXA Xxx, a.s. se podílela právní zástupkyně žalovaného JUDr. Lucie V.. Dne 26. 3. 2015 byla mezi uvedenou společností, žalobcem a) a žalovaným uzavřena Dohoda o narovnání, dle níž žalobce a) dne 7. 2. 2014 uzavřel se společností AXXXA Xxx, a.s. smlouvu o úvěru, na jejímž základě mu byl na 120 měsíců poskytnut úvěr ve výši 850 000 Kč, téhož dne uzavřel otec žalobců s uvedenou společností zástavní smlouvu týkající se předmětného bytu, žalobce a) požádal 5. 1. 2015 o možnost předčasného splacení úvěru, výše úvěru činila pro případ splacení ke dni 30. 1. 2015 částku 1 417 991 Kč (z toho nesplacená jistina 850 000 Kč, smluvní

úrok 9 865 Kč, poplatky 225 226 Kč, smluvní pokuty 332 900 Kč). Žalobce a) uvedenou částku zaslal 2. 2. 2015 prostřednictvím advokátní úschovy u JUDr. Lucie V., advokátky na účet společnosti AXXXA Xxx, a.s., která se touto smlouvou zavázala vrátit žalovanému (s ohledem ke smlouvě o postoupení pohledávky uzavřené dne 26. 3. 2015 mezi žalobcem a) a žalovaným – viz Dodatek č. 1 ke Smlouvě o postoupení pohledávky) částku 332 900 Kč a zajistit výmaz zástavního práva k předmětnému bytu, čímž budou vzájemná práva povinnosti stran narovnány. Dle dopisu společnosti AXXXA Xxx, a.s. ze dne 8. 1. 2015 adresovaného žalobci a) s ohledem ke konci fixace úrokové sazby měl nadále úrok z předmětného úvěru činit 20,69 % ročně, a to na další fixované období 5 let.

8. Otec žalobců RSDr. O. K. zemřel dne xxx. Žalobci jsou pozůstalé děti a jediní zákonní dědici RSDr. O. K.
9. RSDr. O. K. byla vyplacena částka 20 000 Kč, zasláná mu žalovaným dne 5. 9. 2016.
10. Tržní hodnota (obvyklá cena) předmětného bytu ke dni 28. 1. 2015, tj. ke dni uzavření kupní smlouvy mezi otcem žalobců a žalovaným, činila 6 576 058 Kč, částka 1 920 000 Kč nebyla cenou obvyklou v daném místě a čase za tento byt.
11. Žalovaný v době před uzavřením kupní smlouvy znal ocenění o obvyklé ceně předmětného bytu představované částkou cca 5 000 000 Kč, byl ochoten žalobci a) půjčit nanejvýš 2 000 000 Kč, spíše však 1 900 000 Kč, věděl o tom, že předmětný byt je zatížen zástavním právem ve prospěch společnosti AXXXA Xxx, a.s. v souvislosti s úvěrem poskytnutým žalobci a), byl ochoten bytovou jednotku prodat zpět žalobci a) za částku 2 500 000 Kč. Žalobce a) žalovanému nabízel možnosti obchodní spolupráce, které žalovaného nezajímaly, neboť jej zajímají nemovitosti. Žalovaný je zvyklý věci takto koncipovat, není banka, není žádná družstevní záložna, vše koncipuje tímto způsobem, že si „to koupí“ a pak ten dotyčný, když má prostředky, tak si to od něho kupuje zpět, to samé bylo i s předmětným bytem.
12. Ze znaleckého posudku z oboru kriminalistika – technické zkoumání listin, expertiza pravosti platidel a cenin a písmoznalectví – ruční a strojové písmo č. 1408/2019 ze dne 12. 9. 2019 zpracovaného znalcem Ing. Pavlem Kokišem a výslechu znalce vzal soud I. stupně za prokázané, že sporný podpis na odstoupení ze dne 29. 3. 2017 od kupní smlouvy ze dne 28. 1. 2015 pravděpodobně není pravým podpisem pana RSDr. O. K. Znalec neučinil zjištění svědčící proti pravosti podpisu na kopii listiny Prohlášení RSDr. O.K. ze dne 27. 3. 2017, nelze však posoudit, zda nedošlo k přenesení na kopii listiny. Sporný podpis na výdajovém pokladním dokladu ze dne 13. 10. 2017 pak je pravděpodobně pravým podpisem žalobce a) pana O. K.
13. Svědek F. V. nebyl přítomen u žádných konkrétních jednání mezi žalobcem a) a žalovaným.
14. Po právní stránce soud I. stupně věc posuzoval dle § 1796, § 580 odst. 1, § 588 věty první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), § 80 o.s.ř.
15. Shledal, že ve věci je dán naléhavý právní zájem žalobců na požadovaném určení, neboť na základě pravomocného rozhodnutí o určení vlastnického práva jejich otce k předmětnému bytu ke dni jeho úmrtí se domohou zařazení předmětného bytu do pozůstalosti po jejich otci. Bez požadovaného určení je právní postavení otce žalobců jako zůstavitele a právního předchůdce žalobců a rovněž žalobců jakožto dědiců nejisté.
16. Předmětnou kupní smlouvu posoudil ve smyslu § 1796 o.z. jako smlouvu lichevní, ve smyslu § 580 odst. 1 o.z. jako právní jednání příčí se dobrým mravům a k této neplatnosti přihlédl dle § 588 věta první o.z. bez návrhu. Při uzavření kupní smlouvy se ze strany žalovaného jednalo o lichevní jednání odporující dobrým mravům, smlouva odporuje dobrým mravům, je tedy absolutně neplatná. Na základě absolutně neplatné smlouvy nemohlo dojít k převodu vlastnického práva na žalovaného ze zůstavitele, který tak byl ke dni své smrti vlastníkem předmětného bytu.

17. S ohledem na shora uvedený závěr soud I. stupně považoval za nadbytečné zabývat se otázkou platnosti následného odstoupení od kupní smlouvy. Bez významu pro projednávanou věc pak shledal skutečnost, zda žalovaný po úmrtí zůstavitele uhradil žalobcům či jen žalobci a) v souvislosti s předmětnou kupní smlouvou jakoukoli částku. Smluvní stranou smlouvy byl totiž zůstavitel, nikoli žalobci, a kupní smlouva byla od počátku stižena absolutní neplatností, a proto je vyloučeno uvažovat o další tvrzené platbě 2 000 000 Kč jako o „doplatku na kupní cenu“.
18. Obvyklá cena předmětného bytu ke dni uzavření kupní smlouvy činila 6 576 058 Kč, tj. více než trojnásobek kupní ceny, kterou se žalovaný zavázal uhradit. Žalovaný si uvedeného zjevného hrubého nepoměru plnění byl vědom, neboť dle své výpovědi znal ocenění předmětného bytu v té době, byť se jednalo o částku „pouze“ ve výši 5 000 000 Kč. Hodnota plnění poskytovaného žalovanému dle předmětné kupní smlouvy je tak ve zcela jednoznačném hrubém nepoměru k hodnotě plnění, které měl poskytnout žalovaný v podobě kupní ceny ve výši 1 920 000 Kč.
19. Žalovaný úmyslně a vědomě těžil z tísně, v níž se ocitl otec žalobců, jehož byt byl zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch společnosti AXXXA Xxx, a.s., která poskytla jeho synovi úvěr, jehož podmínky byly více než nepříznivé. Žalobce a) ke dni 30. 1. 2015, tj. před uzavřením kupní smlouvy, v souvislosti s jednáním o ukončení tohoto úvěrového vztahu zjistil, že jeho dluh u uvedené společnosti zajištěný zástavním právem k předmětnému bytu kromě jistiny ve výši 850 000 Kč tvoří 9 865 Kč na smluvním úroku, poplatky ve výši 225 226 Kč a smluvní pokuta ve výši 332 900 Kč, a pokud by žalobce a) v tomto vztahu setrval, dosahoval by roční smluvní úrok z úvěru po dobu 5 let 20,69%. Naprosto zásadní část kupní ceny ve výši 1 920 000 Kč měla žalobci a) sloužit ke splacení těchto úvěrových závazků (1 417 991 Kč) a pouze zbývající část mohla sloužit žalobci a) k jiným účelům (financování obchodních aktivit). V tomto směru soud I. stupně nezohlednil výpověď svědka V., dle níž žalobce a) potřeboval prostředky především na své obchodní aktivity, neboť svědek nebyl přítomen jednání účastníků a jeho výpověď vyvrací listinné důkazy.
20. Byl to právě žalovaný, kdo podporoval a utvrzoval žalobce a), aby sebe a svého otce zbavil nevýhodného závazku s tím, že částka, kterou poskytne žalovaný jako kupní cenu za byt, byla ve své podstatě „skrytou půjčkou“. Sám žalovaný totiž vypověděl, že ač kupní cena měla činit 1 920 000 Kč, byl by býval ochoten ke „zpětnému prodeji“ bytu za částku 2 500 000 Kč, čímž by dosáhl z předmětného „obchodu“ „zisku“ více než 500 000 Kč. Takto si však žalovaný nepočínal poprvé, k obdobným „obchodům“ přistupuje opakovaně. Toto jednání je dle soudu I. stupně lichevní a odporující dobrým mravům, neboť žalovaný úmyslně a vědomě těžil z nepříznivé situace žalobce a) a z předmětné kupní smlouvy popsáním způsobem profitoval. Na těchto závěrech nic nemění možnost „zpětného odkoupení“ bytu či odstoupení od kupní smlouvy, neboť tomu mohl žalovaný snadno zabránit doplacením zbývající části kupní ceny ve výši 20 000 Kč a také tak učinil. Ústně dohodnutá možnost „zpětného odkupu“ nadto mezi žalobcem a) a žalovaným nemůže uvedené jednání žalovaného, jež je z hlediska korektivu dobrých mravů zcela nežádoucí, ospravedlnit.
21. Dle soudu I. stupně nejsou výše uvedené závěry v rozporu se žalovaným odkazovanými závěry vyslovenými Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4665/2019. Podnikatelské postavení žalobce a) je dle soudu I. stupně v projednávané věci bez významu.
22. S ohledem na výše uvedené pak soud I. stupně žalobě vyhověl.
23. O nákladech řízení účastníků rozhodl soud I. stupně dle § 142 odst. 1 o.s.ř. a plně úspěšným žalobcům přiznal právo na náhradu nákladů řízení sestávající ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a nákladů právního zastoupení tvořených odměnou advokáta za 15 úkonů právní služby po 2 500 Kč (§ 7, § 9 odst. 3 písm. a), § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) advokátního tarifu), režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu).
24. O nákladech státu rozhodl soud I. stupně dle § 149 odst. 1 o.s.ř. s ohledem na plný neúspěch žalovaného ve sporu, přičemž určení výše těchto nákladů vyhradil samostatnému usnesení.
25. O lhůtách k plnění rozhodl soud I. stupně dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

26. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včasné a přípustné odvolání z důvodů uvedených v § 205 odst. 2 písm. e) a g) o.s.ř. Neztotožnil se se závěry, k nimž soud I. stupně dospěl v bodu 16 odůvodnění rozsudku s tím, že některá skutková zjištění nemají oporu v provedeném dokazování a z důvodu nesprávného výkladu § 580, § 588 a § 1796 o.z.
27. Uvedl, že výsledkem jednání mezi ním a žalobcem a) zastupujícím zůstavitele byla dohoda, že zůstavitel na žalovaného převede vlastnické právo k předmětnému bytu za kupní cenu 1 920 000 Kč a žalobce a) bude mít určitou lhůtu (původně 15, resp. po uzavření dodatku ze dne 24. 2. 2015 18 měsíců) k tomu, aby za stejných podmínek mohl byt od žalovaného odkoupit s tím, že částka 1 920 000 Kč bude navýšena o náklady v souvislosti s tím žalovaným vynaložené na částku 2 500 000 Kč. Převod vlastnického práva tak byl zamýšlen stranami jako trvalý. K následnému odkupu předmětného bytu žalobcem a) nedošlo, neboť se mu ve stanovené lhůtě nepodařilo sehnat finanční prostředky. Kupní cenu předmětného bytu v co nejnižší výši požadoval sám žalobce a), aby si i on mohl následně byt odkoupit od žalovaného za nízkou cenu. Výše kupní ceny byla ovlivněna i tím, že se zůstavitel, žalobce a) a žalovaný dohodli, že po celou dobu trvání výhrady práva zpětné koupě předmětného bytu bude zůstavitel oprávněn byt užívat, aniž by za to žalovanému musel hradit úplatu.
28. Žalovaný vyvracel závěry soudu I. stupně, že by žalobce a) přesvědčoval, aby se zbavil nevýhodného závazku vůči společnosti AXXXXA Xxx a.s. Neplatí to z mailových zpráv ze dnů 17. a 18. 3. 2015, které navíc pocházejí z doby po uzavření kupní smlouvy. Žalovaný sděloval žalobci a) pouze svůj názor na věc.
29. Poukázal na zásadu pacta sunt servanda, která se uplatní i v případech, kdy je to pro některou ze smluvních stran nevýhodné (§ 574 o.z., usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 11. 2008, sp. zn. III. ÚS 1090/08).
30. Na pozadí rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4665/2009, rozebral ustanovení § 1796 o.z. a dovodil, že v projednávané věci nejsou naplněny znaky lichevní smlouvy o převodu nemovitého majetku (objektivní, subjektivní, příčinná souvislost mezi subjektivním znakem a objektivní stránkou lichevního jednání a zneužití). Připomněl též, že předmětná transakce byla dohadována mezi fyzickými osobami – spotřebiteli na obou stranách, a proto nelze hovořit o nevyváženém postavení smluvních stran kupní smlouvy a aplikovat zásadu ochrany slabší strany.
31. Dále se žalovaný věnoval rozboru jednotlivých znaků lichevní smlouvy. Pokud jde o objektivní znak, pak namítal, že soud I. stupně se nezabýval okolnostmi případu, jež mohly nepoměr kupní ceny a hodnoty předmětného bytu vysvětlit (kupní cenu v nízké výši požadoval žalobce a), dohoda o tom, že zůstavitel nebude hradit žalovanému úplatu za užívání bytu po dobu trvání výhrady práva zpětné koupě, žalovaný dne 13. 10. 2017 žalobci a) uhradil 2 000 000 Kč) a vystačil si pouze se zjištěním hodnoty bytu a jejím srovnáním s kupní cenou. Připomněl, že samotný hrubý nepoměr mezi hodnota plnění a protiplnění je v podmínkách o.z. řešitelný § 1793 o.z., který zůstavitelem nebyl využit a s ohledem na § 1795 o.z. jej žalobci využít nemohou. Shledal, že právě s ohledem na popsání okolnosti není dán hrubý nepoměr hodnoty předmětného bytu a kupní ceny. Dále zdůraznil, že obě strany věděly, že je uzavírána kupní smlouva, a že teprve po jejím uzavření a poté, co žalovaný pomohl žalobci a) narovnat jeho vztahy se společností AXXXXA Xxx a.s., začal žalobce a) uvedený postup rozporovat.
32. Ve vztahu k subjektivnímu znaku lichevní smlouvy namítal, že soudem I. stupně akcentované okolnosti nemohou založit stav tísně zůstavitele, potažmo žalobce a). K naplnění stavu tísně nestačí pouhé zjištění, že převodce měl dluhy (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1500/2017). Navýšení úrokové sazby na 20,69% společností AXXXXA Xxx a.s. nebylo též způsobilé vyvolat stav tísně, neboť bylo možné požádat o prodloužení splatnosti úvěru, v časovém horizontu minimálně několika týdnů nehrozil žádný „nucený prodej“ předmětného bytu. Závěr soudu I. stupně, že zůstavitel a žalobce a) byli v tísně, jelikož úvěrová smlouva se zmíněnou společností byla nevýhodná, nemá oporu v provedeném dokazování, neboť o tom, jak vysoké

smluvní pokuty a poplatky budou vyžadovány, se žalobce a) dozvěděl až počátkem roku 2015, tj. po podpisu kupní smlouvy zůstavitelem dne 1. 12. 2014.

33. Při výše uvedených závěrech o nenaplnění objektivního a subjektivního znaku lichevní smlouvy nemůže být dána ani příčinná souvislost mezi nimi a zároveň žalovaný při absenci tísně neměl co zneužít. I kdyby zůstavitel, s nímž však žalovaný nikdy nejednal, ve stavu tísně byl, šlo o osobu zkušenou, která byla společníkem a členem statutárního orgánu v několika obchodních společnostech, a bylo lze u něj presumovat vyšší míru právního vědomí a flexibility při řešení různých situací. Těžko se žalovaný mohl dopustit lichvářského jednání vůči zůstaviteli, když o něm nic nevěděl.
34. K závěru soudu I. stupně, že kupní smlouva se příčí dobrým mravům dle § 580 odst. 1 o.z., a to zjevně, protože je absolutně neplatná dle § 588 o.z., odkázal na závěry judikatury Nejvyššího soudu (např. rozsudek ze dne 3. 10. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2677/2011), dle nichž v případě dvoustranného úkonu je právní úkon neplatný jen v případě, že v rozporu s dobrými mravy je jednání obou stran. Z napadeného rozsudku lze dovodit, že v rozporu s dobrými mravy jednal jen žalovaný, nikoli druhá strana kupní smlouvy, a proto nemůže být kupní smlouva neplatná. Z dokazování vyplynulo, že celou transakci vymyslel žalobce a), který z ní chtěl profitovat tím, že následně získá do svého výlučného vlastnictví předmětný byt, čímž obejde zákonný dědický podíl žalobkyně b). Dobrým mravům se nepřičí, pokud žalovaný koupil předmětný byt za 1 920 000 Kč a současně bylo sjednáno právo zpětné koupě s kupní cenou 2 500 000 Kč, tedy kupní cenou navýšenou jen o jeho náklady. Takový postup není ani soudy shledáván za rozporný s dobrými mravy (usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 9. 2018, sp. zn. 30 Cdo 692/2018). Žalovaný pak zaplatil zbývající část kupní ceny ve výši 20 000 Kč v souladu se smlouvou.
35. Dle žalovaného hodnoty, které dříve byly doménou dobrých mravů, jsou dnes kryty konkrétní právní úpravou (§ 1793, § 1796, § 433 o.z.). Prošlo-li právní jednání testem normativních ustanovení, nelze aplikovat korektiv dobrých mravů jako zbytkovou klauzuli.
36. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek buď změnil a žalobu zamítl, nebo aby jej zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.
37. Své odvolání žalovaný následně doplnil podáním ze dne 17. 1. 2022. S odkazem na závěry vyslovené Ústavním soudem v nálezu ze dne 12. 5. 2004, sp. zn. IV ÚS 563/03, a ze dne 29. 1. 2019, sp. zn. II. ÚS 968/18, namítal, že soud I. stupně se nevypořádal s celou řadou jeho námitek (skutečnostmi odůvodňujícími výši kupní ceny, s námitkou, že v tísni se strana musí nacházet objektivně, což zde nebylo splněno, protože nehrozila dražba, soud I. stupně nepopsal, jak konkrétně měl žalovaný zneužít tísně zůstavitele), v důsledku čehož je napadený rozsudek nepřezkoumatelný. Vyjádřil názor, že v ustanovení § 1796 o.z. je upraven jeden z příkladů jednání v rozporu s dobrými mravy a lze jej tak považovat za „speciální normu“, zatímco ustanovení § 580 o.z. představuje „normu obecnou“, kterou soud I. stupně nemohl aplikovat, dospěl-li k závěru, že kupní smlouva je smlouvou lichevní. Porušení ustanovení § 1796 o.z. nezakládá absolutní, ale pouze relativní neplatnost, jak dovozuje komentářová literatura. Shrnul proto, že soud I. stupně na projednávanou věc aplikoval nesprávné zákonné ustanovení, aplikované zákonné ustanovení i nesprávně vyložil. Proto je nepřiléhavý i argument, že k doplatku kupní ceny ve výši 2 000 000 Kč nemůže přihlídnout. Dospěl-li soud I. stupně, že se jedná o lichevní jednání, které vyvolává účinky relativní neplatnosti, mohl a měl aplikovat § 577 o.z. a přihlídnout k doplatku kupní ceny v uvedené výši a tím konvalidovat platnost učiněného právního jednání. Vydaným rozhodnutím soud I. stupně navíc porušuje zásadu legitimního očekávání a právní jistoty, zvýhodňuje stranu žalující, ačkoli to byl žalobce a), kdo strukturu obchodu navrhoval a nyní se v rozporu s § 579 odst. 1 o.z. dovolává neplatnosti jednání, kterou způsobil.
38. Žalobci navrhli potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného. Poukázali na účelovou změnu postoje žalovaného k meritu věci ohledně tvrzení o vědomosti dluhu žalobce a) vůči společnosti AXXXA Credit a.s., ohledně toho, kdo celou transakci vymyslel a kdo určil cenu (zde

poukázali na příslušnou pasáž výpovědi žalovaného, dle níž vše navrhl sám, je zvyklý takto ty věci koncipovat, tedy tak, že si je koupí, a že jelikož byl znalecký posudek na byt na 5 000 000 Kč, řekl, že půjčí maximálně 2 000 000 Kč, spíše 1 900 000 Kč). Podrobně vylíčili, jak se celá záležitost odehrála, a zdůraznili, že o kupní ceně předmětného bytu žalobce a) se žalovaným nikdy nejednal, vždy jednal o finanční půjčce, zůstavitel zůstal bydlet v předmětném bytě, jehož náklady řádně platil s tím, že žalovaný se na dobu 18 měsíců stane formálním vlastníkem bytu, žalovaný přesvědčil žalobce a) před podpisem kupní smlouvy, že nedoplatí po 18 měsících částku 20 000 Kč a poruší tím smlouvu, což bude prostor pro odstoupení od smlouvy. Žalovaný tvrdí, že žalobci a) předal 13. 10. 2017 v hotovosti 2 000 000 Kč. Takový postup by byl v rozporu se zákonem, žalovaný předložil soudu položitelný doklad, který přesně nedefinuje předmět plnění a je opatřen falešným podpisem žalobce a), ve své výpovědi odmítl o této věci vypovídat. Znalecký posudek, dle jehož závěrů je podpis na onom pokladním dokladu pravděpodobně pravým podpisem žalobce a), je dle žalobců nevěrohodný. Proto také požadovali vypracování revizního znaleckého posudku a předložení originálu dokladu. Pokud se od žalovaným uváděné vyfabulované částky 4 413 204 Kč odečte částka 300 000 Kč v kupní smlouvě označená jako rezervační záloha, ačkoli se jednalo o úrok, částka 493 204 Kč za užívání bytu zůstavitelem a částka 2 000 000 Kč, kterou žalobce a) nikdy neobdržel, vrací se kupní cena – ve skutečnosti půjčka – na 1 600 000 Kč. Oproti hodnotě bytu se jedná o hrubý nepoměr. Popsali, jaké skutečnosti v souvislosti s úvěrovou smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a) a společností AXXXA Credit a.s. vyvolaly u žalobce a) a zůstavitele pocit tísně, obavy, pocit časové tísně, a zdůraznili, že informace o těchto skutečnostech měl žalovaný před podpisem kupní smlouvy k dispozici. Obava a tíseň žalobce a) a jeho otce z toho, že mohou přijít o zástavu – předmětný byt, umocněná neseriózním jednáním úvěrové společnosti a její špatnou pověstí byly příčinou, proč po vyčerpání jiných možností vstoupili do nevýhodného vztahu se žalovaným, který svou pomoc podmínil sepsáním kupní, nikoli zástavní smlouvy. Za nepravdivé označili tvrzení žalovaného o sjednaném právu zpětné koupě s kupní cenou 2 500 000 Kč s tím, že kdyby tomu tak bylo, nebyl důvod, aby takové ujednání nebylo součástí kupní smlouvy a na místo něho bylo formulováno ujednání obsažené v čl. IV odst. 1 písm. c). Žalovaný tvrdil žalobci a), že částku 20 000 Kč nedoplatí a prodávající bude mít důvod pro odstoupení od kupní smlouvy. Takto se strany dohodly, žalovaný tuto dohodu porušil a porušil i dodatek ke kupní smlouvě. Žalovaný souhlasil s tím, že žalobce a) a zůstavitel pokračovali v pokusech o prodej bytu za tržní cenu, ale uzavření kupní smlouvy dvakrát zmařil. Žalobce a) a jeho otec již v září 2014 věděli o rámcové částce 1 500 000 Kč, kterou bude požadovat uhradit společnost AXXXA Credit a.s., žalovaný o tom věděl 21. 11. 2014, neboť jinak by nemohl záukolovat svou právní kancelář vypracováním kupní smlouvy, kde je specifikována výše půjčky 1 600 000 Kč odpovídající předběžnému požadavku úvěrové společnosti. Závěr soudu I. stupně o zjevném rozporu kupní smlouvy s dobrými mravy zakládajícím její absolutní neplatnost (§ 580 odst. 1, § 588 o.z.) označili za správný, a to i ve světle závěrů vyslovených Nejvyšším soudem v rozhodnutí ze dne 15. 2. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2498/2016.

39. Usnesení ze dne 29. listopadu 2021, č. j. 41 C 180/2017-485, soud I. stupně určil výši náhrady nákladů řízení na znalečném, kterou je žalovaný povinen zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 1 podle výroku III rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 30. dubna 2021, č. j. 41 C 180/2017-457, do tří dnů od právní moci tohoto usnesení, částkou 49 679 Kč.
40. K odůvodnění uvedl, že v řízení byla na znalečném vynaložena částka 49 679 Kč sestávající z nákladů na vypracování znaleckého posudku znaleckým ústavem Jokl Appraisal, v.o.s. ve výši 22 993 Kč (přiznaná usnesením ze dne 3. září 2019, č. j. 41 C 180/2017-199), znalcem Ing. Pavlem Kokišem ve výši 25 696 Kč (přiznaná usnesením ze dne 3. prosince 2019, č. j. 41 C 180/2017-272) a ve výši 1 050 Kč (přiznaná usnesením ze dne 18. května 2019, č. j. 41 C 180/2017-293). Dle § 148 odst. 1 o.s.ř. byla žalovanému uložena povinnost hradit náklady státu na znalečném, jejichž výše činí 49 679 Kč. Soud I. stupně uvedl, že je třeba zohlednit žalovaným uhrazenou zálohu na

náklady důkazu znaleckým posudkem ve výši 1 000 Kč a že tedy žalovanému zbývá 48 679 Kč. Lhůtu k plnění určil dle § 160 odst. 1 o.s.ř.

41. I proti tomuto usnesení podal žalovaný včasné a přípustné odvolání. Uvedl, že napadeným usnesením byla pouze upřesněna výše nákladů řízení, které mu bylo uloženo zaplatit státu výrokem III napadeného rozsudku, proti němuž podal odvolání, na které dále odkázal.
42. Odvolací soud přezkoumal z podnětu podaného odvolání jak napadený rozsudek, tak i napadené usnesení, včetně řízení, které jejich vydání předcházelo (§ 212, § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř.), dokazování částečně doplnil a částečně zopakoval (§ 213 odst. 3 a 4 o.s.ř.) a z provedených důkazů učinil následující skutková zjištění.
43. Dne 28. 1. 2015 byla mezi RSDr. O. K. na straně jedné jako prodávajícím a zde žalovaným na straně druhé jako kupujícím uzavřena kupní smlouva, kterou prodávající podepsal dne 1. 12. 2014. Předmětem kupní smlouvy byla bytová jednotka č. xxx v budově č.p. xxx v části obce Xxx postavené na pozemku č. parc. xxx, s jejímž vlastnictvím je spojený spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. xxx a pozemku č. parc. xxx ve výši xxx, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Výše kupní ceny a způsob jejího placení byl dohodnut v čl. IV odst. 1 smlouvy tak, že kupní cena činila 1 920 000 Kč, která má být hrazena ve třech částech tak, že před podpisem smlouvy byla uhrazena ve dvou částech rezervační záloha ve výši 300 000 Kč, druhou část kupní ceny ve výši 1 600 000 Kč se kupující zavázal uhradit tak, že z částky 1 600 000 Kč bude kupujícím dle aktuálního vyčíslení uhrazena pohledávka společnosti AXXXA Xxx, a.s., IČO: xxx za prodávajícího a zbylou část z této částky je kupující povinen zaslat prodávajícímu na účet č. xxx do 10 dnů od provedení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětné bytové jednotce do katastru nemovitostí, třetí část kupní ceny ve výši 20 000 Kč je kupující povinen zaplatit prodávajícímu do 15 měsíců od podpisu této smlouvy. V čl. V odst. 1 kupní smlouvy je obsaženo prohlášení prodávajícího, že na předmětu koupě vážně zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti AXXXA Xxx na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7. 2. 2014 s právními účinky vkladu k 25. 2. 2004, které bude vyplaceno z kupní ceny. Odstavec 5 tohoto článku obsahuje prohlášení prodávajícího, že v bytové jednotce má trvalé bydliště, které se zavazuje odhlásit bezprostředně, nejpozději do 30 dnů po doplacení celé kupní ceny. Dle čl. VI odst. 1 smlouvy se strany dohodly, že předání a převzetí předmětu koupě bude provedeno po zaplacení celé kupní ceny způsobem uvedeným v čl. IV smlouvy. Článek VIII upravoval odstoupení od smlouvy s tím, že dle odstavce 1 je prodávající oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že kupující nedoplatí celou kupní cenu dohodnutým způsobem s tím, že předpokladem platnosti odstoupení je vrácení již zaplacení části kupní ceny kupujícímu nejpozději ke dni odstoupení, jinak se k takovému odstoupení nepřihlíží. Za žalovaného smlouvu podepsal na základě plné moci datované dnem 21. 11. 2014 JUDr. V.S., a to dne 28. 1. 2015. (kupní smlouva ze dne 28. 1. 2015 s plnou mocí)
44. Dne 24. 2. 2015 byl podepsán dodatek č. 1 ke kupní smlouvě, jímž byla kupní smlouva změněna v čl. IV odst. 1 tak, že třetí část kupní ceny ve výši 20 000 Kč je kupující povinen zaplatit prodávajícímu po uplynutí 18 měsíců od podpisu kupní smlouvy. (dodatek č. 1 ke kupní smlouvě)
45. RSDr. O. K. sepsal dne 27. 3. 2017 prohlášení, v němž vylíčil situaci kolem bytu ve xxx, Praha xxx, tak, že po smrti své manželky se domluvil se svým synem - zde žalobcem a), že se výhledově odstěhuje k němu do xxx ulice a jeho byt prodají, prodejem se vzhledem ke svému věku nechtěl osobně zabírat, a proto zmocnil svého syna. Prodej bytu byl realizován cca od konce roku 2013 prostřednictvím realitní kanceláře. Prodejní cena tehdy byla kolem 5 600 000 Kč. Během prodeje se se synem domluvili na čerpání úvěru ve výši 850 000 Kč od společnosti AxxxA s tím, že jej po prodeji bytu splatí najednou. Později zjistili, že uvedená firma není seriózní, byla jim totiž zvýšena měsíční splátka o 4 000 Kč, společnost jim vyměřila neoprávněné úroky, pokuty, nesmyslné pokuty, požadovala zaplatit něco kolem 1 450 000 Kč, jinak hrozila dražba bytu, který poskytl jako zástavu. Protože hrozila ztráta jeho bytu jako zástavy, pokoušel se jeho syn zpočátku problém řešit

hypotékou u Sberbanky, ale nebylo mu vyhověno. Dále měli nabídku na koupi bytu za částku 3 500 000 Kč, která se jim ovšem k hodnotě bytu zdála nízká. V listopadu 2014 jeho synovi doporučil známý zde žalovaného s tím, že ten bude ochoten za určitý úrok půjčit potřebnou částku k zaplacení pohledávky společnosti AxxxxA. Sám se žalovaným ani s jeho právní kanceláří nikdy nejednal – jednal s nimi jeho syn s jeho souhlasem a o všem ho informoval. Žalovaný vyrovnal dluh u AxxxxA, ale aby se tak stalo, byl nucen podepsat nikoli smlouvu zástavní, ale kupní, protože advokátka žalovaného řekla jeho synovi, že žalovaný to jinak nedělá a bez toho jim nepomůže. Před podpisem smlouvy ji měl k dispozici, jeho syn mu vysvětlil její obsah tak, jak mu jej vysvětlil žalovaný. Podle žalovaného se v případě rezervační zálohy mělo jednat o úrok ve výši 300 000 Kč za zápůjčku peněz deponovaných společností AxxxxA na dobu 15 měsíců. Tuto částku od nikoho nepřevzal. Dopltek 20 000 Kč byl podle vysvětlení žalovaného cestou k pozdějšímu vypovězení smlouvy – až mu ve lhůtě 15 měsíců vrátí vypůjčené peníze, on nezaplatí oněch 20 000 Kč, dojde k porušení smlouvy z jeho strany, oni smlouvu vypoví a pan K. se jako majitel vrátí na LV. Na základě této informace v dobré víře, jsa v tísní stran společnosti AxxxxA, kupní smlouvu podepsal. Neměl rozhodně v úmyslu prodat žalovanému byt v hodnotě 6 – 7 000 000 Kč za částku kolem 1 400 000 Kč, když jej neprodal zájemci nabízejícímu ihned částku 3,5 mil. Kč s tím, že „to už bych jej rovnou mohl nechat společnosti AxxxxA a vyšlo by to nastejno“. Pokud by žalovanému byt prodal, předal by mu ho, odstěhoval by se k synovi, nebydlel by v něm další dva roky a neplatil by zbytečně náklady s ním spojené. Vyjádřil přesvědčení, že doplatek částky 20 000 Kč splatné do 15 měsíců, jej měl uvést omyl, v němž nakonec kupní smlouvu podepsal. Dojem, že něco není v pořádku, nabyt mj. proto, že návrh na vklad do katastru nemovitostí nebyl jím podepsán, že žalovaný nereagoval na jejich návrh z října 2015, že by půl roku před splatností půjčky tuto rádi vyrovnali, že jim advokátka žalovaného sdělila, že neví nic o jejich dohodě se žalovaným, když se měl uskutečnit prodej bytu prostřednictvím xxx s tím, že kupní cena měla být poukázána na jejich účet a 1 920 000 Kč žalovanému. (prohlášení ze dne 27. 3. 2017)

46. Ze znaleckého posudku soudem ustanoveného znalce v oboru písmoznalectví, specializace ruční a strojové písmo Ing. Pavla Kokiše odvolací soud zjistil, že ve vztahu k podpisu na kopii výše uvedeného prohlášení znalec ve srovnatelných hlediscích obecné a zvláštní roviny nezjistil takové hodnotné rozdílné znaky, které by svědčily proti pravosti podpisu RSDr. K.. Dále doplnil, že vzhledem k tomu, že toto prohlášení bylo předloženo v kopii, nelze objektivně posoudit, zda sporný podpis nebyl na kopii listiny či na předlohu použitou ke kopírování nějakým technickým způsobem přenesen.
47. Dne 7. 2. 2014 byla mezi společnostmi AXXXXA Xxx, a.s. (dále jen „AXXXXA“) na straně jedné jako zástavním věřitelem a RSDr. O. K. na straně druhé jako vlastníkem uzavřena zástavní smlouva k bytové jednotce č. xxx vymezené v budově Xxx, č.p. xxx byt. dům na parcele č. parc. xxx s podílem na společných částech domu a pozemku k zajištění pohledávky zástavního věřitele vůči příjemci úvěru – O. K., identifikovaného r.č. xxx a IČO xxx, na splacení jistiny úvěru ve výši 850 000 Kč dle smlouvy o úvěru č. 0000424954 s příslušenstvím, pohledávky zástavního věřitele vůči příjemci úvěru z odstoupení zástavního věřitele od smlouvy o úvěru, veškeré budoucí pohledávky zástavního věřitele vyplývající ze smlouvy o úvěru a z neplatnosti této smlouvy, ze smluv měnících závazky ze smlouvy o úvěru, z této zástavní smlouvy, které jako budoucí pohledávky vzniknou zástavnímu věřiteli v období od uzavření této zástavní smlouvy do 7. 5. 2024 až do celkové výše 850 000 Kč. Ve smlouvě bylo sjednáno, že jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy tak, že může prodat zástavu kupní smlouvou uzavřenou dražbou dle § 1771 o.z. s tím, že dražba bude konána třetí osobou určenou zástavním věřitelem postupem ve smlouvě sjednaným, či tak, že se může uspokojit z výtěžku zpeněžení ve veřejné dražbě dle zákona o veřejných dražbách. Ve smlouvě bylo též ujednáno, že zástavce přijímá ručení za zajištěné dluhy a prohlašuje, že zástavního věřitele uspokojí, jestliže mu dlužník svůj dluh nesplní, zástavní věřitel zástavce jako ručitele přijal. V zástavní smlouvě byly dále sjednány různé smluvní pokuty – pokuta ve výši 15% z výše úvěru dle smlouvy o úvěru, max.

49 000 Kč, při porušení povinnosti umožnit zástavnímu věřiteli prohlídku či při porušení povinnosti prokázat věřiteli zaplacení daní, pojistného nebo poplatků souvisejících se zastavenou nemovitostí do 30 dnů po jejich splatnosti. (zástavní smlouva)

48. Dne 19. 11. 2014 žalobce a) zaslal žalovanému mailovou zprávou, v níž uvedl, že se dnes domluvili na jeho financování dluhu u AxxxxA a že jej informuje o tom, že má aktuálně rozjednanou hypotéku u Sberbank, ale nedomnívá se, že by byla kladně vyřízena, protože je v Solusu ... (mailová zpráva z 19. 11. 2014) Dne 22. 11. 2014 žalobce a) zaslal žalovanému další mailovou zprávu, v níž ho informoval – k tomu „jak jsme se včera bavili o těch sankcích a pokutách“, že přes tyto pokuty se AxxxxA snaží dostat k zástavám, neboť má v podmínkách, „jak jsme se na to dívali“, onu 10denní splatnost, což „málo kdo má při takové dardě jako u nás“. Dále uvedl, že mu v AxxxxA nechťejí dávat nic písemně a je rád, že mu „děvče sdělilo alespoň rámcová data“. (mailová zpráva ze dne 22. 11. 2014)
49. Žalobci výzvou ze dne 4. 9. 2017, která byla žalovanému doručena 15. 9. 2017, vznesli námitku neplatnosti kupní smlouvy ze dne 28. 1. 2015 s tím, že byla „podepsána v tísni za značně nevýhodných podmínek a je zde hrubý nepoměr, který dle § 1796 NOZ je v případě napadené kupní smlouvy tak velký, že zakládá absolutní neplatnost dle ustanovení § 580 odst. 1 NOZ“. (výzva ze dne 4. 9. 2017 s dodejkou) Na tuto výzvu reagoval žalovaný dopisem ze dne 29. 9. 2017 tak, že razantně odmítl obvinění a tvrzení vznesená v uvedené výzvě s tím, že jsou nepodložená a nepravdivá. Upozornil žalobce, že podáním poznámky spornosti zápisu může dojít ke škodě na jeho straně, zejména v souvislosti se zástavním právem, které na bytě vázne. Kroky žalobců označil za neoprávněné a šikan ozní a uvedl, že pokud mu v jejich důsledku vznikne škoda, bude ji po žalobcích uplatňovat. (dopis žalovaného ze dne 29. 9. 2017)
50. Z výpovědi žalobce a) odvolací soud zjistil, že předmětný byt byl zprivatizován v roce 1991, původně ho vlastnil, následně ho dal otcí. Po smrti otcovy manželky se rozhodli, že byt prodají, aby se otec buď přestěhoval k němu, nebo si koupil menší byt v domě s výtahem, dali inzeráty, byt se prodával. V průběhu prodeje se rozhodli, že si vezmou úvěr od společnosti AXXXXA ve výši 850 000 Kč – otec si z toho vzal 270 000 Kč pro svou potřebu, zbytek žalobce a) investoval do nákupu budoucích akcií. K zajištění úvěru, který byl spotřebitelský, otec poskytl zástavu předmětný byt, úvěr se splácel, v září 2014 obdržel avízo, že AXXXXA navýší splátku o 4 000 Kč s ohledem na „situaci na finančních trzích“. Toto považoval za neseriózní, společnost AXXXXA sdělil, že od úvěru odstoupí, předběžně mu bylo řečeno, že v takovém případě bude muset zaplatit kolem 1 500 000 Kč, což ho překvapilo. Začal proto se společností AXXXXA komunikovat a ta mu odůvodnila, že pokuty ve výši 600 000 Kč jsou v souvislosti s tím, že díky uvedenému identifikačnímu číslu na smlouvě se mělo jednat o podnikatelský úvěr. Neměli, jak vyřešit zaplacení takové částky. Požádal SberBank o hypotéku, v bytě byl i znalec, který byt ocenil na částku přes 5 mil. Kč, ale nedostal ji. Měli i nabídku na odkup bytu za částku 3,5 mil. Kč, to se jim vzhledem k ceně bytu nezdálo adekvátní. Nakonec oslovil pana V., který mu sdělil, že má známého pana M., bohatého člověka, pro něhož by neměl být problém pomoci s úhradou pohledávky vůči společnosti AXXXXA. Z toho sešlo, ale byl mu doporučen panem V. žalovaný s tím, že jde o člověka, který by jeho problém vyřešil. Se žalovaným se zkontaktovali, žalovaný přijel kolem 18. 11. do bytu, který prošel, a řekl, že to nebude problém a že má žalobce a) přijít do kanceláře 19.11. Žalovaný se ptal, kolik dlužíme, žalobce a) mu dával nějaké dokumenty k bytu, domluvili se na tom, že žalovaný zafinancuje dluh u společnosti AXXXXA, půjčí částku 1 600 000 Kč, z níž se doplatí tento dluh a zbytek jim poukáže na účet. Mysleli si, že byt bude zastaven k zajištění pohledávky žalovaného, který řekl, ať se žalobce a) zastaví u jeho právní zástupkyně, která vše připraví. Žalobce a) se proto dostavil k JUDr. V., která mu předložila kupní smlouvu, on jí sdělil (vzhledem k tomu, že se se žalovaným nedomlouvali konkrétně), že se domníval, že se bude jednat o zástavní smlouvu. JUDr. V. mu sdělila, že žalovaný „to“ dělá tímto způsobem a že se mají rozhodnout, zda budou souhlasit či ne, zaslala mu text kupní smlouvy do mailu. Žalobce a) věc konzultoval s otcem, s nímž se dohodli, že jim nic jiného nezbyvá a že to budou muset přijmout. Žalobce a) stejně žalovanému

sdělil, že se mu to nelíbí, žalovaný na to reagoval vysvětlením, že ve lhůtě rok a půl nezaplatí část kupní ceny ve výši 20 000 Kč, čímž poruší smlouvu, druhá strana od ní odstoupí, vrátí peníze a byt bude opětovně převeden na otce žalobce a). Tato konstrukce se žalobci a) a jeho otci zdála logická. Žalovaný také sdělil, že to takto dělá a „ber nebo neber“. Žalovaný byl informován, že nadále byt prodávají, s tímto souhlasil, byl vážný zájemce, žalovaný však byl nekontaktní. Žalovaný zaplatil částku 20 000 Kč, žalobce a) s otcem si řekli, že celou částku zaplatí najednou (tj. 1 600 000 Kč, úrok 300 000 Kč a oněch 20 000 Kč). Potom přišel další kupec, už byla nachystána kupní smlouva, v níž bylo ujednáno, že žalovanému z kupní ceny bude uhrazena částka 1 920 000 Kč, a zbytek půjde na jejich účet. Advokátka žalovaného řekla, že to takto nelze udělat, že o žádné dohodě mezi nimi neví. Proto byl tento prodej zrušen. Otec žalobce a) potom jednal se svým zástupcem o odstoupení od smlouvy. Následně otec zemřel, žalobce a) žalovanému sdělil, že podají žalobu, žalovaný vyměnil zámky u bytu. Žalobce a) má za to, že podpis na pokladním dokladu ze dne 13. 10. 2017 není jeho podpisem. Otec žalobce a) jej vybavil plnou mocí, žalobce a) otce informoval. Otec se obával, že o byt jako zástavu přijde, protože společnost AXXXA nemá „košer“ praktiky. Otec souhlasil s prodejem bytu, když mu žalobce a) předstřel kupní smlouvu se žalovaným. O výši kupní ceny se se žalovaným nedohadoval, se žalovaným řešil výši půjčky k vyplacení dluhu u společnosti AXXXA a dohodli se, že žalovaný půjčí 1 600 000 Kč a 300 000 Kč bude úrok. Žalobce a) žalovanému vysvětlil situaci s uvedenou společností, že mu naučtovala rapidně vyšší částku, kterou by měl vrátit, s čímž nesouhlasí, informoval ho o tom, že předmětný byt slouží jako zástava úvěru od uvedené společnosti, a předal mu odhad ceny bytu vypracovaný Sberbank. Žalovaný na to reagoval tak, že se s touto společností budou soudit a domáhat se vrácení zaplacených částek. Se společností AXXXA posléze uzavřeli dohodu, ona vrátila zaplacené pokuty 320 000 Kč, tuto částku si žalovaný nechal a žalobci a) vrátil auto BMW. Svého otce žalobce a) informoval o tom, jak společnost AXXXA hodlá navýšit splátky (takovou informaci získal v září 2014). Otec nerozuměl tomu, z jakého důvodu mají zaplatit tak vysokou částku, žalobce a) mu vysvětlil, jaké všechny možné smluvní pokuty jim napočítali. Se žalovaným neřešili bydlení tatínka po uzavření kupní smlouvy, brali to tak, že otec v bytě bude nadále bydlet, bude platit náklady s tím, že žalovaný je pouze formální vlastník bytu a že jeho vlastnictví je jakési zajištění půjčky. O tom, že si budou moci zpátky koupit předmětný byt, se nedohadovali. Žalovaný mu věc po jeho vyjádření překvapeně ohledně připravené kupní smlouvy prezentoval tak, že ve smlouvě bude ujednání ohledně oněch 20 000 Kč, které nezaplatí. Původně byla dohoda, že oněch 20 000 Kč zaplatí do 15 měsíců, poté byla dohoda změněna tak, že zaplatí onu částku po 18 měsících. Bylo dohodnuto, že oněch 20 000 Kč nebude zaplacené vůbec. Tento mechanismus měl i daňový dopad. V době uzavření kupní smlouvy otec nepodnikal, byl zapomnětlivý, starý. Informaci o navýšení splátek od společnosti AXXXA žalobce a) dostal v září 2014, o hypotéku od Sberbank žádal v září či v říjnu 2014, aby mohl vyrovnat uvedený dluh. Žalobce a) neví, proč odhad od této společnosti je ze srpna 2014. Žalovaného viděl poprvé, když se přišel podívat na předmětný byt.

51. Z výpovědi žalovaného odvolací soud zjistil, že není ochoten půjčovat finanční prostředky bez zajištění, nikdy finanční prostředky neposkytuje formou půjčky, vždy obchody realizuje tak, že si věc koupí, druhá strana má termín splatnosti, během něhož může přijít kdykoli a odstoupí se od smlouvy. Takto byla věc koncipována i v projednávané věci, žalovaný nikdy nehovořil o smlouvě o půjčce, o zástavní smlouvě, vždy to bylo děláno koncepčně tak, že si předmětný byt žalovaný koupí, druhá strana má 15, resp. 18 měsíců na vrácení peněžních prostředků a odstoupení od kupní smlouvy. Tento model byl proto, aby se dvakrát nemusela platit daň z převodu nemovitosti, která činila řádově 150 000 Kč. Žalovaný žalobci a) řekl, že je ochoten poskytnout částku 1 920 000 Kč, resp. 1 900 000 Kč, když posudek byl na 5 mil. Kč, resp. 5,5 mil. Kč. Žalovaný se byl v předmětném bytě podívat a věděl, že v něm bydlí tatínek žalobců. Jeho vystěhování a jiné záležitosti nebyly řešeny, žalovaný nechtěl v bytě bydlet, v bytě měl zůstat bydlet dál tatínek žalobců kvůli onomu uplatněnému modelu „já ti půjčuju oproti kupní smlouvě“, tyto dohody probíhaly mezi žalovaným a žalobcem a), a to s tím obsahem, že v bytě bude tatínek bydlet. Před uzavřením kupní smlouvy žalovaný věděl o dluhu vůči společnosti AXXXA, následná jednání s ní vedla jeho zástupkyně

JUDr. V. a žalobce a). Když posléze došlo na jednání ohledně prodeje bytu kupci přivedenému žalobcem a), nesouhlasil žalovaný s tím, že by mu z kupní ceny měla být uhrazena pouze částka 1 920 000 Kč, požadoval částku vyšší tak, aby byla pokryta dvojí daň z převodu nemovitostí, daň z příjmu, odměna za právní zastoupení a jeho odměna za poskytnutí peněžních prostředků.

52. Po takto doplněném dokazování dospěl odvolací soud k následujícím závěrům.
53. V projednávané věci se žalobci domáhají určení, že jejich otec, jehož jsou jedinými zákonnými dědici, byl ke dni své smrti vlastníkem předmětné bytové jednotky, neboť kupní smlouva ze dne 28. 1. 2015, kterou uzavřel se žalovaným, je neplatným právním jednáním.
54. 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.
55. Podle ustálené judikatury je určovací žaloba podle § 80 o.s.ř. preventivního charakteru a má místo tam, kde je možné její pomocí eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu, a k příslušné nápravě nelze dospět jinak, nebo když účinněji než jiné procesní prostředky, vystihuje obsah a povahu daného právního vztahu a právě jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, představující určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů. Nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani splněna podmínka naléhavého právního zájmu, přičemž platí, že takový závěr je podmíněn též tím, z jakých právních poměrů žalobce vychází, jakého konkrétního určení se domáhá a vůči komu žaloba o určení směřuje (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2002, sp. zn. 30 Cdo 1332/2002). Nejvyšší soud ČR v rozsudcích ze dne 30. 6. 2005, sp. zn. 30 Cdo 1072/2004, a ze dne 15. 12. 2005, sp. zn. 30 Cdo 1685/2004, vyslovil, že spor o to, zda součástí dědictví po zůstaviteli je určitý majetek, se v občanském soudním řízení typově řeší žalobou dědiců na určení, že zůstavitel byl v den svého úmrtí vlastníkem takového majetku v okamžiku smrti; je tomu tak právě proto, že je-li zde více dědiců a dědictví ohledně sporné věci nebylo vypořádáno, nemohou se dědicové bez dalšího domáhat určení, že jsou spoluvlastníky věci. V naposledy citovaném rozhodnutí pak vysvětlil, že v řízení o určovací žalobě nejde jen o to, zda žalobce mohl mít podle hmotného práva vliv na vznik napadeného právního úkonu, případně o to, zda se jej právní úkon dotkl při svém vzniku, ale též o to, jak se následné určení promítne do jeho právních poměrů. Mohlo-li by takové určení založit právně významný následek v řízení o dědictví po zůstaviteli (subjektu neplatného úkonu), pak dopad do právní sféry třetí osoby, jmenovitě dědice, vyloučit nelze (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 223/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod číslem 47, ročník 1998).
56. V projednávané věci soud I. stupně správně zjistil, že žalobci jsou pozůstalými dětmi RSDr. O.K. a jeho jedinými zákonnými dědici. Pozitivní rozhodnutí o žalobou uplatněném nároku vytváří podklad pro rozhodnutí o dodatečném projednání pozůstalosti ve smyslu § 193 z.ř.s.
57. Soud I. stupně tedy správně uzavřel, že žalobci mají na požadovaném určení naléhavý právní zájem.
58. Podle § 1796 o.z. je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.
59. Podle § 580 odst. 1 o.z. neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.
60. Podle § 588 o.z. soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům nebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
61. V rozsudku ze dne 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021, se Nejvyšší soud zaobíral lichevními smlouvami ve smyslu § 1796 o.z. Srovnal judikatorní závěry, k nimž judikatura Nejvyššího soudu dospěla při výkladu lichevních smluv za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále

jen „obč. zák.“), vyjádřené v rozsudku ze dne 8. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001, a dovedl, že v podmínkách o.z. jde o v zásadě totožné pojetí lichevních smluv, kde současná úprava výslovně zmiňuje navíc znak „lehkomyšlnosti druhé strany“, a závěry o znacích lichvy tak lze aplikovat i v poměrech o.z. To dle Nejvyššího soudu potvrzují i závěry komentářové literatury „Lichva zapovídá zneužití subjektivního stavu slabosti protistrany – případy, kdy poškozený nemůže dostatečně hájit své zájmy. Předpokládá: (i) existenci smlouvy, (ii) hrubý nepoměr mezi plněním a protiplněním (posuzovaný k okamžiku uzavření smlouvy), (iii) existenci některé (postačí být jen jedna) tzv. subjektivní slabosti poškozeného (posuzované k okamžiku uzavření smlouvy), (iv) zneužití tohoto stavu lichvářem“ (Janoušek, M. § 1796 Lichva. In: Petrov, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 1874). Pokud jde o znaky lichvy, odkázal na jejich vymezení provedené v rozsudku ze dne 26. 1. 2010, sp. zn. 30 Cdo 4665/2009, s odkazem na již citovanou komentářovou literaturu uvedl, že ustanovení § 1796 o.z. nesměřuje primárně k ochraně majetkové sféry, nýbrž k ochraně svobody vyjednávání o smlouvě, s tím, že soukromé právo v oblasti smluvní volnosti stanoví pouze hraniční korektivy, které mají ve vztahu ke smlouvám, a právním jednáním obecně, představovat limity, ve kterých soukromé právo zasahuje při základním východisku, jímž je prioritou platnosti smluv. V obecné podobě jde o případy neplatnosti právních jednání (§ 574–578 o.z.), jež mohou být založeny mimo jiné porušením pravidel a zásad, na kterých je soukromé právo založeno. Jedním z těchto východisek je tzv. princip poctivosti (§ 6 o.z.) a zákaz zneužití práva (§ 8 o.z.). Právě postup označovaný jako zneužití je také východiskem úvah a konkrétní uzavřené smlouvě jako smlouvě lichevní ve smyslu § 1796 o.z. Tím se soukromé právo snaží bránit – pod sankcí neplatnosti – ujednáním, která jsou z obecného převažujícího pohledu považována za nepřijatelná pro zneužívající postup jedné ze smluvních stran, která zneužívá určitý existující handicap u smluvní strany druhé (tíseň, nezkušenost, rozumovou slabost, rozrušení, lehkomyšlnost apod.), tj. postup, který není obecně tolerovatelný. Shodně s komentářovou literaturou pak dovedl, že výčet subjektivních znaků lichevní smlouvy v § 1796 o.z. je demonstrativní.

62. V rozsudku ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, Nejvyšší soud dále vyložil, že účelem právní úpravy lichvy je ochrana možné poruchy vůle ve spojení s poruchou ekvivalence, zatímco účelem neúměrného zkrácení je (toliko) ochrana poruchy ekvivalence. Pokud jde o právní následky, s lichvou se pojí neplatnost, zatímco neúměrné zkrácení zakládá restituční nárok zkrácené strany.
63. V komentářové literatuře (Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 334–341) je dále vysvětleno, že pojem tísně se dle § 49 obč. zák. vykládal značně restriktivně. Oproti tomu § 1796 o.z. odůvodňuje podstatně širší výklad a tíseň je tak možné rozumět i takovou vážnou nesnáz, že strana přistoupí na lichevní smlouvu jako na „menší zlo“, tíseň může existovat i jen v představě postiženého a není rozhodující, zda se do stavu tísně „poškozený dostal vlastním přičiněním nebo vlivem okolností nezávislých na jeho vůli“. Lehkomyšlnost pak je vyložena jako přístup, který spočívá v nedostatku starosti o význam a dosah vlastního rozhodnutí.
64. Odkazuje-li žalovaný na závěry vyslovené Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1500/2017, pak je třeba upozornit, že ty byly vysloveny ve vztahu ke kupní smlouvě uzavřené za účinnosti obč. zák., nikoli v podmínkách § 1796 o.z.
65. Ústavní soud pak ve svém nálezu ze dne 19. 1. 2017, sp. zn. I. ÚS 3308/16, uzavřel, že „Při rozhodování, zda byla určitá smlouva uzavřena v tísní, není podle Ústavního soudu úkolem soudů hodnotit to, jak se dlužník dostal do špatné finanční situace a jaká byla jeho platební morálka, nýbrž zkoumat, jak dlužník sjednání předmětné smlouvy vnímal a zda věřitel nezneužil jeho obtíží k prosazení podmínek přičících se férovosti. Při posuzování, zda v tom kterém případě došlo k nepřipustné lichvě, musí civilní soudy do svého rozhodování promítnout ústavní princip spravedlnosti, přiměřenosti a ochrany slabší smluvní strany.“

66. V rozsudku ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 23 ICdo 56/2019, který byl uveřejněn ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 80/2021, Nejvyšší soud ve vztahu ke zjevnému rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 588 o. z. uzavřel, že porušení korektivu dobrých mravů má za následek absolutní neplatnost právního jednání. Právní jednání se tedy buď přičí dobrým mravům a je absolutně neplatné, nebo dobré mravy porušeny nejsou a právní jednání z tohoto důvodu neplatné není. Korektiv dobrých mravů přitom nevylučuje posouzení, zdali na právní poměry stran nedopadají jiná ustanovení občanského zákoníku poskytující právní ochranu jedné ze stran před zneužívajícím jednáním druhé strany. Připomněl též, že jde-li o cenu, pak dle judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozsudek ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2012) „nízká kupní cena (není-li v rozporu s cenovými předpisy), pokud byla výsledkem smluvního ujednání účastníků, aniž by uzavření právního úkonu doprovázela (doprovázely), resp. na uzavření smlouvy měla (měly) vliv i okolnost (okolnosti), v jejímž (jejichž) důsledku by takové jednání se přičilo dobrým mravům, pochopitelně nesleduje nemravný cíl ani nemá nemravný důsledek“.
67. S ohledem na závěry uvedené v předcházejícím odstavci se odvolací soud neztotožňuje s argumentací žalovaného, že dospěje-li soud k závěru, že jsou naplněny podmínky pro aplikaci ustanovení § 1796 o.z., již není na místě aplikovat ustanovení § 580 o.z.
68. Odvolací soud se s přihlédnutím ke shora citovaným judikatorním závěrům ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, který předmětnou kupní smlouvu ze dne 28. 1. 2015 posoudil jako smlouvu lichevní ve smyslu § 1796 o.z.
69. Ze správných skutkových zjištění soudu I. stupně a skutkových zjištění soudu odvolacího vyplývá, že shora uvedená kupní smlouva ohledně předmětné bytové jednotky byla podepsána RSDr. O. K. dne 1. 12. 2014 a za žalovaného dne 28. 1. 2015 JUDr. V. S., který k tomu byl zmocněn žalovaným plnou mocí ze dne 21. 11. 2014. Kupní cena ve smlouvě byla sjednána částkou 1 920 000 Kč a měla být zaplacená ve třech částech – první část ve výši 300 000 Kč byla označena jako rezervační záloha, druhá část ve výši 1 600 000 Kč měla být zaplacená tak, že z ní bude uhrazena pohledávka společnosti AXXXXA za prodávajícího, tedy RSDr. O.K. s tím, že tak bude vyplaceno zástavní právo, které ve prospěch uvedené společnosti vázne na předmětné bytové jednotce na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7. 2. 2014, a zbytek z této částky měl být poukázán prodávajícímu na účet ve smlouvě uvedený do 10 dnů od provedení vkladu do katastru nemovitostí; zbývající část kupní ceny ve výši 20 000 Kč měla být uhrazena do 15 měsíců od podpisu smlouvy. Zároveň bylo dohodnuto, že RSDr. O. K. odhlásí své trvalé bydliště nejpozději do 30 dnů po doplacení celé kupní ceny, přičemž k předání a převzetí bytové jednotky dojde po zaplacení kupní ceny. Odstoupení bylo sjednáno pro případ, že kupující nedoplatí celou kupní cenu dohodnutým způsobem, a podmínkou jeho platnosti bylo vrácení již zaplacené části kupní ceny kupujícímu ke dni odstoupení.
70. Stejně jako při posuzování platnosti smlouvy je třeba při zkoumání, zda smlouva naplňuje znaky lichevní smlouvy, vycházet z **okolností v době uzavření smlouvy**, nikoli z okolností, které nastaly až dodatečně (srov. obdobně např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000, nebo ze dne 15. 6. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3625/2008, anebo usnesení ze dne 18. 1. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2344/2010). Proto odvolací soud při posouzení objektivních a subjektivních znaků lichevní smlouvy nepřihlíží k těm okolnostem, které nastaly po uzavření předmětné kupní smlouvy, tj. k tomu, že dodatkem č. 1 uzavřeným dne 24. 2. 2015 bylo změněno ujednání o zaplacení kupní ceny tak, že její třetí část ve výši 20 000 Kč měl žalovaný zaplatit po uplynutí 18 měsíců od podpisu kupní smlouvy (namísto do 15 měsíců od uzavření kupní smlouvy), ani k tvrzenému předání částky 2 000 000 Kč dne 13. 10. 2017 žalobci a) žalovaným jako k tvrzenému doplatku kupní ceny.
71. Soud I. stupně správně zjistil, že žalovaný byl před uzavřením kupní smlouvy seznámen s odhadem obvyklé ceny předmětné bytové jednotky zpracovaným pro SberBank a.s. znějícím na částku cca 5 000 000 Kč (konkrétně 5 550 000 Kč – poznámka odvolacího soudu) a že dle znaleckého posudku vypracovaného v řízení činila obvyklá cena předmětné jednotky ke dni

uzavření smlouvy 6 576 058 Kč. Pokud jde o žalovaným tvrzenou dohodu o bydlení otce žalobců v předmětném bytě, vypověděl žalovaný k dotazu odvolacího soudu na její konkrétní obsah pouze to, že bylo dohodnuto, že otec žalobců bude v bytě bydlet. Vzhledem k tomu, že žalovaný ani netvrdí, že by jakkoli po dobu roku 2015 a 2016 hradil platby související s bydlením v tomto bytě, je nutno vyjít z tvrzení žalobců, že tak činil otec žalobců. Nicméně, i kdyby bylo dohodnuto bezplatné bydlení otce žalobců v předmětném bytě do okamžiku, kdy mělo podle smlouvy dojít k předání a převzetí bytu po zaplacení kupní ceny (tj. v době uzavření smlouvy kdykoli do 15 měsíců po jejím uzavření), pak je třeba poukázat na obsah znaleckého posudku, dle něž obvyklé nájemné za žalovaným uváděných 18 měsíců (tedy za delší období) pro doplacení kupní ceny ve výši 20 000 Kč činilo celkem částku 493 204 Kč, což ve vztahu k obvyklé ceně představuje pouze jejich 7%. Tato okolnost tedy nijak neodůvodňuje nepoměr částky 1 920 000 Kč uvedené v kupní smlouvě jako kupní ceny (zde odvolací soud zdůrazňuje, že žalovaný k výslovnému dotazu odvolacího soudu ohledně toho, jak probíhala jednání o výši kupní ceny, vypověděl, že „byl ochoten poskytnout částku 1 920 000 Kč, resp. 1 900 000 Kč, když posudek byl na 5 mil. Kč, resp. na 5,5 mil. Kč“) ke zjištěné obvyklé ceně bytové jednotky.

72. Žalovaný dále namítal, že kupní cenu 1 920 000 Kč požadoval žalobce a), neboť spolu uzavřeli dohodu, že si byt koupí od žalovaného za částku 2 500 000 Kč. Odvolací soud zde předně neuvěřil žalovanému, pokud vypověděl, že motivací pro realizaci předmětného obchodu byla snaha žalobce a) získat peněžní prostředky pro obchodování s auty s panem V. (L.), protože nedosáhl na hypotéku pro nedostatečné příjmy a k tomu potřeboval 3 – 6 měsíců, aby prokázal dostatečný příjem, neboť ho měl zaměstnat někdo z příbuzenstva.
73. Z provedených listinných důkazů totiž vyplývá, že dne 19. 11. 2014 žalobce a) zaslal žalovanému mailovou zprávu, v níž ho na základě jejich předchozí dohody o tom, že žalovaný zafinancuje dluh u AxxxA, informoval o tom, že má aktuálně rozjednanou hypotéku u SberBank, ale nedomnívá se, že by byla kladně vyřízena, neboť je v Solusu. Dne 21. 11. 2014 žalovaný zmocňuje JUDr. S. k uzavření kupní smlouvy, kterou dne 1. 12. 2014 podepisuje otec žalobců a v níž je již obsaženo ujednání o tom, že část kupní ceny ve výši 1 600 000 Kč (resp. její část dle aktuálního vyčíslení) bude použita na úhradu dluhu u společnosti AXXXA. Bylo-li tedy v listopadu 2014 nepravděpodobné pro vedení žalobce a) v registru dlužníků, že by žalobce a) dosáhl na hypotéku, aby z ní mohl uhradit dluh u výše uvedené společnosti, jehož výše nepřesahovala 1 600 000 Kč, je jen stěží myslitelné, že by byl schopen o několik měsíců později financovat koupi předmětného bytu za částku 2 500 000 Kč prostřednictvím hypotečního úvěru. Verze žalovaného, že žalobce a) potřeboval finanční prostředky na obchodování s auty s panem V., je v rozporu s výpovědí svědka V.a, který výslovně uvedl, že sešlo ze zamýšleného obchodování, protože si věci raději dělá sám, a který popřel, že by žalovanému v době, kdy jej zkontaktoval se žalobcem a), něco dlužil a že by s ním dělal nějaké obchody. Proti věrohodnosti žalovaným předestřené verze svědčí též v průběhu řízení se stále měnící jeho tvrzení - v podání ze dne 12. 2. 2018 žalovaný uvedl, že je pravdou, že žalobce a) za ním přišel s tím, že potřebuje nějaké finanční prostředky na zaplacení svých dluhů, které má u společnosti AXXXA, v podání ze dne 26. 6. 2018 tvrdil, že žalobce a) za ním přišel, že potřebuje nějaké finanční prostředky na zaplacení svých dluhů u uvedené společnosti, ale současně ho s panem V. seznámili s tím, že mají zájem podnikat v oblasti aut, a že žalobce a) potřebuje částku 152 000 Kč na vyplacení vozidla BMW ze zástavy, v podání ze dne 1. 7. 2020 předestřel žalovaný další verzi, a to že nejprve za ním přišli žalobce a) s panem V., že potřebují peněžní prostředky na rozjezd podnikání „v oblasti aut“ a po nějaké době ho oslovil žalobce a), že má dluh vůči společnosti AXXXA, kterého by se rád zbavil a žalovaného v tomto směru požádal o pomoc, žalovaný byl k tomu ochoten za podmínky bezpečnosti transakce pro něj, na což mu žalobce a) sdělil, že jeho otec je vlastníkem předmětné jednotky. Vzhledem k tomu, že na této jednotce vážlo zástavní právo k zajištění předmětné pohledávky, nebyl žalovaný ochoten věc řešit prostřednictvím smlouvy o zápůjčce a zástavní smlouvy, protože jeho zástava by byla druhá v pořadí. Při svém výsledku před odvolacím soudem pak žalovaný opustil i tuto verzi s tím, že žalobce a) potřeboval

finanční prostředky na obchodování s vozidly a nedosáhl na hypotéku z důvodu nedostatečných příjmů.

74. Za zmínku stojí též rozpor mezi tvrzeními žalovaného o tom, že převod bytové jednotky byl oběma stranami zamýšlen jako trvalý, a jeho výpovědi v tom smyslu, že nepředpokládal, že by se měl stát skutečným vlastníkem jednotky, neboť byl ujišťován, že buď (rozuměj žalobce a)) vrátí prostředky nebo si byt koupí přes hypotéku. Konstrukce o gentlemanské dohodě o možnosti žalobce a) koupit si předmětný byt od žalovaného za částku 2 500 000 Kč se jeví ve světle vysvětlení žalovaného, že ona 15měsíční lhůta měla být lhůtou, v níž mohly být poskytnuté peněžní prostředky vráceny a mohlo být odstoupeno od smlouvy, zcela zbytečná (nedisponovali-li by at' už otec žalobců či žalobce a) částkou 1 900 000 Kč, která by musela být vrácena v případě odstoupení od smlouvy, těžko bylo lze předpokládat, že by žalobce a) disponoval částkou 2 500 000 Kč, neboť možnost dosažení na hypoteční úvěr z důvodu jeho evidence v Solusu, o čemž žalovaný věděl, byla jen čistě hypotetická).
75. Smluvní ujednání, že třetí část kupní ceny ve výši 20 000 Kč bude uhrazena do 15 měsíců od uzavření kupní smlouvy, též nepředstavuje okolnost, která by odůvodňovala nepoměr kupní ceny a obvyklé ceny předmětné bytové jednotky. Částka 20 000 Kč mohla být žalovaným zaplacená kdykoli v průběhu oněch 15 měsíců, její zaplacení kdykoli v této lhůtě bylo čistě na jeho vůli. Nic nebránilo tomu, aby již v kupní smlouvě bylo ustanovení o možnosti odstoupení od smlouvy precizováno ve smyslu žalovaným uváděné dohody, že celých 15 měsíců bude představovat lhůtu pro doplacení částky 20 000 Kč a že teprve po jejím celém marném uplynutí bude dán důvod pro odstoupení od smlouvy.
76. Odvolací soud proto dospívá ke shodnému závěru jako soud I. stupně, že došlo k naplnění objektivního znaku lichevní smlouvy, neboť byla uzavřena kupní smlouva o převodu bytové jednotky za kupní cenu ve výši 1 920 000 Kč, která je v hrubém nepoměru oproti její obvyklé ceně v době uzavření smlouvy ve výši 6 576 058 Kč, když představuje pouhých jejích 29%, přičemž zde – posuzováno k okamžiku uzavření kupní smlouvy – nebylo žádných okolností objektivního charakteru, které by uvedené nepoměr byly způsobily odůvodnit.
77. Pokud jde o subjektivní znaky lichevní smlouvy, již shora bylo vyloženo, že jejich výčet obsažený v ustanovení § 1796 o.z. je demonstrativní. Provedeným dokazováním bylo prokázáno, že otec žalobců poskytl předmětnou bytovou jednotku jako zástavu za úvěr, který byl poskytnut žalobci a) společností AXXXA. V zástavní smlouvě bylo sjednáno ve smyslu § 1359 odst. 1 o.z. právo uvedené společnosti jako zástavního věřitele po splatnosti zajištěných pohledávek (jimiž byly mimochodem i pohledávky ze zástavní smlouvy na zaplacení smluvních pokut) prodat předmětnou bytovou jednotku dražbou osobou jí určenou, tj. přímo. Uvedená společnost tak nemusela disponovat pro prodej bytové jednotky při splatnosti dluhu vykonatelným titulem, ani se nemusela domáhat vydání soudního rozhodnutí ve smyslu § 353a a násl. z.ř.s., jak argumentuje žalovaný s tím, že takový postup by zabral čas. Kromě toho otec žalobců zástavní smlouvou převzal i ručení za zajištěné dluhy. Uvedený úvěr byl poskytnut žalobci a) ve výši 850 000 Kč, pro jeho vzetí se s otcem rozhodli v průběhu nabízení předmětné bytové jednotky k prodeji, otec žalobců si z poskytnutých prostředků vzal 270 000 Kč pro svou potřebu. Již v září 2014 žalobce a) obdržel avízo, že společnost AXXXA navýší úvěrové splátky o 4 000 Kč. Takové jednání považoval za neseriózní, a proto s uvedenou společností začal jednat o případném odstoupení a bylo mu sděleno, že v takovém případě bude muset zaplatit částku okolo 1 500 000 Kč. Rámcová data, kolik bude muset v případě odstoupení zaplatit, mu byla sdělena i v listopadu 2014, o čemž žalobce a) vyrozuměl žalovaného mailovou zprávou ze dne 22. 11. 2014, přičemž také připomněl, že je tam ona 10denní splatnost „jak se na to dívali“. O tom, že tyto informace byly známy jak žalobci a), tak jeho otci a žalovanému již před podpisem kupní smlouvy ze strany otce žalobců, svědčí i ujednání o úhradě kupní ceny obsažené v kupní smlouvě, dle nichž měla její část ve výši 1 600 000 Kč být použita dle aktuálního vyčíslení na úhradu pohledávky AXXXA. Žalobce a) tyto informace sdělil svému otci, který nerozuměl tomu, proč mají splatit tak vysokou částku, žalobce a) mu vysvětlil, že

je to v důsledku různých napočítaných smluvních pokut. Neměli, jak zaplacení takové částky vyřešit. V té době též měli nabídku na prodej bytové jednotky za částku 3,5 mil. Kč, tato částka se jim zdála vzhledem k hodnotě bytu nízká, žalobce a) proto hledal další možnosti, jak získat prostředky na úhradu dluhu u společnosti AXXXA. Prostřednictvím svědka V.a získal kontakt na žalovaného, s nímž se žalobce a) domluvil na tom, že uvedený dluh zafinancuje, žalovanému za tím účelem poskytl i ocenění jednotky na částku cca 5,5 mil. Kč, žalovaný byl ochoten při vědomí tohoto ocenění poskytnout částku 1 900 000 Kč, resp. 1 920 000 Kč. Žalobce a) se domníval, že celá transakce proběhne formou zápůjčky a zástavní smlouvy, byl proto překvapen, když mu JUDr. V. byla předložena kupní smlouva. Obrátil se proto na žalovaného, který mu sdělil, že nikdy nehovořil o půjčce a zástavní smlouvě, ale vždy to koncepčně dělá tak, že si věc koupí, a že věc stojí tak „ber nebo neber“. Žalobce a) celou věc konzultoval s otcem, dohodli se na tom, že jim nezbyvá, než na nabídku přistoupit. Žalovaný je ujišťoval, že nezaplatí doplatek kupní ceny, čímž poruší smlouvu, a oni budou moci od smlouvy odstoupit, vrátit peníze a byt bude převeden zpět na otce žalobců. Otec žalobců v době uzavření smlouvy nepodnikal, byl zapomnětlivý, starý.

78. Odvolací soud s ohledem na shora uvedené uzavírá, že otec žalobců v době uzavření předmětné kupní smlouvy věděl, k jakému navýšení splátek úvěru poskytnutého společností AXXXA dojde, jakou částku bude třeba zaplatit v případě odstoupení od úvěrové smlouvy, přičemž byl v pozici nejen ručitele uvedeného dluhu, ale též zástavního dlužníka, přičemž zástavou byl byt, v němž bydlel. Odmítl za účelem uspokojení dluhu vyplývajících z úvěrové smlouvy prodat byt za částku 3,5 mil. Kč, která se mu vzhledem k hodnotě bytu zdála nízká. Přesto však přistoupil, neboť neviděl jiné řešení, na uzavření předmětné kupní smlouvy s kupní cenou ještě nižší – 1 920 000 Kč, a to po ujištění, že žalovaný ve lhůtě uvedené v kupní smlouvě nedoplatí třetí část kupní ceny ve výši 20 000 Kč, čímž bude dán důvod pro odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy však bylo podmíněno vrácením již zaplacené části kupní ceny.
79. V tomto jeho jednání odvolací soud shledává lehkomyšlnost spočívající v nedostatečné péči o význam a dopady takového rozhodnutí. Otec žalobců nejednal dostatečně uvážlivě, kupní smlouvu podepsal v situaci, kdy zde nebyly prostředky na úhradu dluhu u společnosti AXXXA v nižší výši, než kolik činila částka, kterou by bylo zapotřebí vrátit v případě odstoupení od smlouvy, spolehl se na vysvětlení žalovaného, že částku 20 000 Kč ve lhůtě uvedené v kupní smlouvě nedoplatí, ačkoli z ujednání obsaženého v kupní smlouvě vyplývalo naopak jeho oprávnění uvedenou částku v dané lhůtě uhradit kdykoli. Ve smyslu shora rozvedeného komentářového výkladu pojmu tísně lze v jeho jednání shledat i prvky tohoto subjektivního znaku lichevní smlouvy, neboť na návrh kupní smlouvy s kupní cenou odpovídající 35% v té době známé (z ocenění pro SberBank) obvyklé ceny přistoupil, evidentně po shora specifikovaném vysvětlení žalovaného, jako na menší zlo, a to i ve vztahu k jiné nabídce kupní ceny ve výši 3,5 mil. Kč.
80. Uvedený stav otce žalobců byl pak příčinou, proč vstoupil do právního vztahu se žalovaným založeného předmětnou kupní smlouvou.
81. K námitkám žalovaného stran postavení otce žalobců coby podnikatele odvolací soud uvádí, že v řízení bylo prokázáno, že v době uzavření kupní smlouvy otec žalobců nepodnikal, bylo mu bezmála 84 let a byl zapomnětlivý. Dovolávání se oné vyšší míry právního vědomí a flexibility při řešení různých situací tak zde nepřichází v úvahu. O tom by bylo možné uvažovat tehdy, pokud by se jednalo o osobu, která je podnikatelem v materiálním slova smyslu, tj. skutečně se věnuje výkonu podnikatelské činnosti, nikoli ve formálním slova smyslu skrze evidování v příslušných rejstřících. O tom, že otec žalobců žádnou vyšší mírou právního vědomí nedisponoval, svědčí i to, že svůj byt dal do zástavy, že zástavní smlouvou přijal i ručení a zavázal se v ní i k povinnosti zaplatit různé smluvní pokuty.
82. K námitce žalovaného stran provádění důkazu prohlášením otce žalobců ze dne 27. 3. 2017, které bylo předloženo v kopii a ve vztahu k němuž žalovaný sporoval pravost podpisu otce žalobců, odvolací soud uvádí, že občanský soudní řád neukládá soudu povinnost provádět důkazy pouze

originály listin. Popis událostí jak předcházejících uzavření posuzované kupní smlouvy, tak i následujících, obsažený v uvedeném prohlášení je v souladu nejen s ostatními listinnými důkazy, ale též s výpověďmi žalobce a) a žalovaného. I když tedy znalec Ing. Pavel Kokiš ve znaleckém posudku zmínil, že jeho závěr o tom, že neshledal ve srovnatelných hlediscích takové hodnotné rozdílné znaky, které by svědčily proti pravosti podpisu otce žalobců na uvedeném prohlášení, je limitován tím, že prohlášení bylo předloženo ve fotokopii, odvolací soud hodnotí předmětné prohlášení jako věrohodný důkaz, a to právě pro jeho soulad s dalšími provedenými důkazy.

83. Odvolací soud shledává v projednávané věci i naplnění dalšího znaku lichevní smlouvy, a to zneužití popsané lehkomyšlnosti a tísně otce žalobců žalovaným. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný byl před uzavřením kupní smlouvy seznámen se situací, v níž se otec žalobců nacházel. Byl seznámen s podmínkami úvěrové smlouvy včetně 10denní splatností, se skutečností, že bytová jednotka, v níž otec žalobců bydlí, je zatížena zástavním právem k zajištění úvěru, s tím, že žalobce a) jako osoba, které byl úvěr poskytnut, nedisponuje finančními prostředky, které společnost AXXXA požadovala zaplatit při odstoupení od úvěrové smlouvy. Bylo mu též známo ocenění bytové jednotky ve výši cca 5,5 mil. Kč. Přesto byl, jak výslovně uvedl, ochoten poskytnout částku 1 920 000 Kč, resp. 1 900 000 Kč. V tomto směru odvolací soud nemá žádné pochybnosti o tom, že autorem celé koncepce „obchodního případu“ je právě žalovaný, neboť již ze správných skutkových zjištění soudu I. stupně vyplývá, že žalovaný ani jinak k osobám, které potřebují půjčit finanční prostředky, nepřistupuje, neboť jak uvedl i před odvolacím soudem, není banka, družstevní záložna, zajímají ho nemovitosti, vždy obchody dělá tak, že si věc „koupí“, a kromě toho postupuje tak, aby z obchodů měl „nějaké to fi“. V rámci své výpovědi před odvolacím soudem pak žalovaný vysvětlil, že není ochoten půjčovat finanční prostředky bez zajištění, nikdy je neposkytuje formou půjčky, ale koupí si onen předmět zajištění. Žalovaný se před uzavřením kupní smlouvy byl i v předmětném bytě podívat. Se žalobcem a) žalovaný výslovně nehovořil o tom, jakou formou se obchod uskuteční, odkázal ho na svou právní zástupkyni, která připravila kupní smlouvu. Žalobce a) se na to se žalovaným spojil a žalovaný mu vysvětlil, že obchody nerealizuje formou zápůjčky a zástavní smlouvy, že je uskutečňuje formou kupní smlouvy a „ber nebo neber“. Právě toto jednání představuje zcela zřejmé zneužití situace, v níž se otec žalobců nacházel. Argumentoval-li žalovaný tím, že obchod nezrealizoval formou zástavní smlouvy, protože by byl „druhý v pořadí“, pak ani tato námitka nemůže uvedený závěr odvolacího soudu zvrátit. Je tomu tak s ohledem na skutečnost, že výše částky, kterou bylo třeba zaplatit společnosti AXXXA, ani s výší prostředků, které byl žalovaný ochoten uvolnit – tj. oněch 1 900 000, resp. 1 920 000 Kč, nedosahuje zdaleka výše obvyklé ceny bytové jednotky, která byla žalovanému známa.
84. Uvedeným jednáním žalovaný zneužil lehkomyšlnost otce žalobců, s nímž přistoupil na podmínky jím nastavené, i okolnost, že otci žalobců se daný „obchod“ jevil jako menší zlo, kdy po ujištění, že nebude doplacena částka 20 000 Kč a bude dán tak prostor pro odstoupení od kupní smlouvy, přistoupil k uzavření kupní smlouvy s kupní cenou skoro o polovinu nižší, než která mu předtím byla nabízena (3 500 000 Kč) jiným zájemcem a kterou ve vztahu k hodnotě bytu považoval za nedostatečnou. Takový postup nelze obecně tolerovat, neboť odporuje zákonu (§ 6 a § 8 o.z.) a zcela zjevně narušuje veřejný pořádek, který chrání právní postavení třetích osob, a to tím, že zneužívá handicapu druhé smluvní strany. Jde tak o jednání, které je ve smyslu § 588 o.z. za použití § 1796 o.z. absolutně neplatné (k tomu obdobně srov. rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka v Olomouci ze dne 29. 2. 2016, sp. zn. 75 Co 448/2016).
85. Soud I. stupně tedy správně uzavřel, že předmětná kupní smlouva ze dne 28. 1. 2015 je absolutně neplatným právním jednáním, na jehož základě nemohlo žalovanému k předmětnému bytu vzniknout vlastnické právo, resp. otec žalobců nemohl svého vlastnického práva k němu pozbýt, a na tomto základě správně žalobě výrokem I napadeného rozsudku vyhověl.
86. Nad rámec shora uvedeného pak odvolací soud uvádí, že i pokud by se jednalo o neplatnost relativní, pak dopisem ze dne 4. 9. 2017, který byl žalovanému doručen 15. 9. 2017, se žalobci jako

právní nástupci svého otce této neplatnosti dovolali. K argumentaci žalovaného ustanovením § 579 odst. 1 o.z. je třeba uvést, že vada právního jednání zde spočívá v narušení principu ekvivalence za současného narušení svobodné vůle jednatelů a její povaha je natolik významná, že odůvodňuje prohlášení právního jednání za neplatné bez ohledu na jednání dotčeného účastníka. Provedeným dokazováním též bylo vyvráceno tvrzení žalovaného, že to byl žalobce a), kdo strukturu obchodu navrhoval.

87. Pro právě popsaný charakter vady právního jednání se v projednávané věci též nelze domáhat aplikace ustanovení § 577 o.z., neboť důvod neplatnosti zde spočívá i v něčem jiném, než je nezákonné určení rozsahu právního jednání. Citované ustanovení k nápravě takové vady (narušení svobodné vůle) však neslouží (srov. Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1839-1842). Soud I. stupně tedy správně nepřihlédl k žalovaným tvrzené platbě 2 000 000 Kč dne 13. 10. 2017.
88. Dovolává-li se žalovaný aplikace § 574 o.z., pak odvolací soud uvádí, že sice obecně platí, že strany kupní smlouvy nejsou vázány či omezeny ve sjednání výše kupní ceny, pokud nepodléhá cenovému předpisu, a mohou si tak sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé. Nicméně institut lichvy představuje z uvedeného pravidla výjimku.
89. Z výše vyložených důvodů odvolací soud neshledal odvolací námitky žalovaného důvodnými a výrok I rozsudku soudu I. stupně dle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.
90. Soud I. stupně výrokem III napadeného rozsudku rozhodl správně o základu nároku státu na náhradu nákladů, které vynaložil v souvislosti s dokazováním (§ 148 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 155 odst. 1 o.s.ř.). Odvolací soud proto jako věcně správný dle § 219 o.s.ř. potvrdil i tento výrok.
91. Soud I. stupně správně v souladu se zásadou úspěchu ve věci ve smyslu § 142 odst. 1 o.s.ř. uložil neúspěšnému žalovanému povinnost zaplatit úspěšným žalobcům náhradu jimi vynaložených nákladů. Pochybil však při stanovení výše těchto nákladů, neboť při určení tarifní hodnoty odměny advokátky žalobců nezohlednil, že předmětem řízení bylo určení vlastnického práva k bytové jednotce coby nemovité věci a že šlo o zastupování dvou žalobců. Tarifní hodnota tak činila dle § 9 odst. 4 písm. b) advokátního tarifu 50 000 Kč a sazba mimosmluvní odměny za jeden úkon ve smyslu § 7 bod 5 advokátního tarifu činila 3 100 Kč. Dle § 12 odst. 4 advokátního tarifu činila výše odměny za každého ze žalobců částku 2 480 Kč, tj. ve vztahu ke každému jednotlivému úkonu při zastupování dvou žalobců částku 4 960 Kč. Výše náhrady nákladů řízení tak činí částku 83 990 Kč sestávající ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč, odměny za zastupování advokátem ve výši 4 960 Kč na každý ze soudem I. stupně správně určených 15 úkonů právní služby [§ 1 odst. 2, § 6 odst. 1, § 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. a), d) a g), § 12 odst. 4 advokátního tarifu], tj. 74 400 Kč a náhrady hotových výdajů stanovených paušální částkou ve výši 300 Kč na každý z těchto úkonů právní služby [§ 2 odst. 1, § 13 odst. 1 a 4, § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) advokátního tarifu, když dle závěrů usnesení Městského soudu v Praze ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 62 Co 5/2001, i při zastupování dvou osob náleží advokátu paušální náhrada pouze za jeden úkon právní služby, vztahuje-li se pouze k jednomu tarifnímu úkonu], tj. 4 500 Kč. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně správně rozhodl o platebním místě a lhůtě k plnění (§ 149 odst. 1 a § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.), postupoval odvolací soud dle § 220 odst. 1 o.s.ř. a výrok II rozsudku soudu I. stupně změnil jen ohledně výše náhrady nákladů řízení, jinak jej dle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil.
92. Pokud jde o usnesení soudu I. stupně ze dne 29. listopadu 2021, č. j. 41 C 180/2017-485, již shora bylo vysvětleno, že soud I. stupně správně výrokem III napadeného rozsudku rozhodl o základu nároku státu na náhradu nákladů dokazování jím placených. Citovaným usnesením pak rozhodl jen o výši těchto nákladů. Správně uvedl, že v průběhu řízení bylo soudem ustanoveným znalcům přiznáno znalečné v celkové výši 49 679 Kč (ve výši 22 993 Kč usnesením ze dne 3. září 2019, č. j. 41 C 180/2017-199, ve výši 25 696 Kč usnesením ze dne 3. prosince 2019, č. j. 41 C 180/2017-272, a ve výši 1 050 Kč usnesením ze dne 18. května 2020, č. j. 41 C 180/2017-293) a že žalovaný

zaplatil 1 000 Kč jako zálohu na znalecké dokazování, nicméně ve výroku svého rozhodnutí nezohlednil, že takto zaplacená záloha představuje náklad žalovaného, který se vypořádává v rámci rozhodování o náhradě nákladů řízení mezi účastníky dle § 142 o.s.ř. (stov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 2. 2018, sp. zn. 23 Cdo 4609/2017).

93. Odvolací soud proto dle § 220 odst. 1 o.s.ř. změnil předmětné usnesení soudu I. stupně tak, že výše náhrady nákladů řízení státem placeného znalečného, kterou je žalovaný povinen zaplatit státu na základě výroku III rozsudku soudu I. stupně, činí 48 679 Kč, neboť pouze v tomto rozsahu se jedná o náklady důkazů placené státem (§ 141 odst. 2 o.s.ř.).
94. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud dle § 224 odst. 1 o.s.ř. a v odvolacím řízení zcela úspěšným žalobcům přiznal právo na náhradu nákladů vůči neúspěšnému žalovanému ve výši 21 040 Kč sestávající z odměny za zastupování advokátem ve výši 4 960 Kč na každý z uvedených úkonů právní služby: sepsání vyjádření k odvolání a účast na jednání odvolacího soudu ve dnech 11. 3., 20. 5. a 14. 6. 2022 [§ 1 odst. 2, § 6 odst. 1, § 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 1 písm. k) a g), § 12 odst. 4 advokátního tarifu] a náhrady hotových výdajů stanovených paušální částkou ve výši 300 Kč na každý z těchto úkonů právní služby [§ 2 odst. 1, § 13 odst. 1 a 4, § 11 odst. 1 písm. k) a g) advokátního tarifu]. O lhůtě k plnění a platebním místu rozhodl odvolací soud dle § 160 odst. 1 část věty před středníkem a § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu 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 (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o.s.ř.). Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 17. června 2022

JUDr. Jana Šrédlová v. r.
předsedkyně senátu