



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marcely Kučerové a soudkyň Mgr. RNDr. Jany Zaoralové a Mgr. Blanky Fauré v právní věci

žalobkyně: **Mgr. L. S.**, narozena dne xxx
bytem xxx
zastoupena advokátem Mgr. Davidem Kroftou
sídlem Tyršův dům, Újezd 450/40, 118 01 Praha 1 – Malá Strana

proti
žalované: **Cross Str. 861 s.r.o.**, IČO 17392772
sídlem Xxx čp. 2, 375 01 Xxx
zastoupena advokátkou JUDr. Kateřinou Duffkovou, LL.M.
sídlem U Dívčích hradů 305/21, 150 00 Praha 5

o určení vlastnictví k podílu na nemovitosti, k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 16. 5. 2024, č. j. 31 C 246/2023-217,

takto:

Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé II. mění tak, že žaloba, kterou se žalobkyně domáhala určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené dne 4. 8. 2022, se zamítá; ve zbytku se rozsudek soudu I. stupně zrušuje a věc se vrací soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně určil, že žalobkyně je vlastníkem podílu o velikosti ideální 1/4 na pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 468 m², jehož součástí je stavba Xxx č. p. xxx, bytový dům v katastrálním území Xxx, zapsaného na LV č. xxx, vedeném

Shodu s prvopisem potvrzuje N.W.

Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu (výrok I.), dále určil, že kupní smlouva uzavřená dne 4. 8. 2022 mezi žalobkyní a žalovanou je absolutně neplatná (výrok II.) a podle úspěchu účastníků ve věci rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).

2. Takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala dvou určovacích nároků, a to určení vlastnictví k podílu o velikosti ideální 1/4 na pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 468 m², jehož součástí je stavba Xxx č. p. xxx, bytový dům v katastrálním území Xxx, zapsaného na LV č. xxx, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu (dále jen „podíl na nemovitosti“), a neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi účastnicemi dne 4. 8. 2022 (dále jen „kupní smlouva“), kterou byl tento podíl na nemovitosti převeden na žalovanou s tvrzením, že uvedená kupní smlouva je absolutně neplatná, neboť byla uzavřena v rozporu s dobrými mravy, při zneužití tísně a rozrušení žalobkyně, za nápadně nevýhodných podmínek, je smlouvou lichevní a žalobkyně jí uzavřela v omylu.
3. Soud I. stupně po provedeném dokazování listinami, výsledkem žalobkyně a jednatelky žalované a citaci § 1796 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), poté, co bez bližšího odůvodnění zamítl důkazy na výslech svědků a důkazy e-mailovou korespondencí, konstatoval existenci naléhavého právního zájmu na určení vlastnického práva žalobkyně k podílu na nemovitosti, kterou spatřoval ve skutečnosti, že soudní rozhodnutí určující vlastnické právo žalobkyně k předmětnému podílu na nemovitosti je podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a tímto způsobem bude dosaženo shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí, kde je v současné době jako výlučný vlastník předmětného podílu zapsána žalovaná.
4. Uvedl, že s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu (rozsudek ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022) přihlédl k absolutní neplatnosti lichevní smlouvy i bez návrhu. Po citaci dalších relevantních rozhodnutí Nejvyššího soudu týkajících se výkladu § 1796 OZ, kupní smlouvu posoudil jako absolutně neplatnou, neboť dospěl k závěru, že došlo k naplnění objektivního i subjektivního znaku lichevní smlouvy. Účastnice řízení uzavřely kupní smlouvu o převodu podílů na nemovitosti za kupní cenu ve výši 5.000.000 Kč, kterou má žalovaná zaplatit do pěti let po vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí ve prospěch žalované bez dalšího. Sjednanou kupní cenu měl v hrubém nepoměru k její obvyklé ceně, která podle posouzení znaleckou kanceláří v době uzavření smlouvy činila 11.743.330 Kč, tj. pouhých 42,5 % ceny odhadní, aniž by shledal v okamžiku uzavření kupní smlouvy okolnosti objektivního charakteru, které by uvedený nepoměr byly způsobilé odůvodnit. K závěrům znaleckého posudku, že není možné skutečnou cenu podílu na nemovitosti určit s ohledem na negativní skutečnosti spočívající ve stavebních úpravách neznámého rozsahu bez řádného povolení příslušného stavebního úřadu, při nedoložení dokumentace skutečného provedení stavby (technického pasportu potvrzeného autorizovanou osobou) s tím, že by hodnotu podílu mohla určit až případná aukce, konstatoval, že vycházel ze skutečnosti, že v řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 5 zahájeném dne 9. 1. 2023 pod sp. zn. 28 C 1/2023, je na podíl žalované navrhováno vyplatit celkem částku 25.284.000 Kč, a to bez ohledu na skutečnost, že žalovaná kupní cenu spoluvlastnického podílu dosud žalobkyni neuhradila. Uvedená cena převyšuje pořizovací hodnotu podílu na nemovitosti minimálně 5×. Poukázal na velmi těžké životní období žalobkyně v době uzavření kupní smlouvy, kdy pečovala o xxx nemocného manžela, který jí nebyl oporou v péči o 4 nezletilé děti, domácnost a nemovitost v rodinném vlastnictví, oporu nenašla ani u rodinných příslušníků ze strany manželovy rodiny. Ve snaze zjistit objektivní stav předmětné nemovitosti, výnosy a náklady na nemovitost tak, aby byla schopna splnit svou daňovou povinnost vůči státu, a to do 30. 6. 2022, a pod tlakem okolností, včetně časové tísně, využila možnosti předestřené jednatelkou žalované a podíl na nemovitosti za nápadně nevýhodných podmínek, hluboko pod reálnou cenou, převedla na společnost, jejíž základní jmění je 20.000 Kč. Žalobkyně nevyhledala právní pomoc advokáta při uzavírání kupní smlouvy, neověřila si hodnotu svého podílu, což nalézací soud označil za lehkovážnost. Tato lehkovážnost, dle názoru soudu I. stupně, pramenila z neodůvodněné a

Shodu s prvopisem potvrzuje N.W.

bezmezná důvěra hluboce věřícího člověka v jednání jednatelky žalované. Soud I. stupně na základě zjištěného skutkového stavu shledal prvky subjektivních znaků lichevní smlouvy spočívající v tísní, neboť uzavření předmětné kupní smlouvy žalobkyně přistoupila po delší spolupráci s JUDr. H., xxx, která poskytla žalobkyni reálný náhled na povinnosti a práva spoluvlastníka podílu nemovitosti a nastínila jí možné důsledky nesplnění daňových povinností vůči státu. Žalobkyně bez znalosti finanční struktury nemovitosti proto volila jako menší zlo prodej svého podílu žalované před očekávanými následky nesplnění zákonné daňové povinnosti a případným dalším dluhům, jichž se bez znalosti hospodaření s nemovitostí ostatními vlastníky důvodně obávala. Došlo i k naplnění objektivních znaků předmětné lichevní smlouvy, které soud I. stupně shledal v hrubém nepoměru poskytovaného plnění oproti hodnotě převáděného majetku a také skutečnosti, že zaplacení kupní ceny bylo sjednáno dobou pěti let, aniž by bylo žalovanou relevantním způsobem zajištěno, přičemž jmění žalované je 20.000 Kč a žalovaná negeneruje žádné zisky, které by poskytovaly záruku k zaplacení kupní ceny. V době pěti let od vkladu nemovitosti do katastru nemovitostí soud I. stupně také shledal neúměrnou rizikovost záměru žalobkyně zpeněžit její podíl na nemovitosti, když vývoj na trhu s nemovitostmi má stoupající tendenci a žalovaná kromě získaného podílu na nemovitosti nedisponuje finanční částkou k vyrovnání závazku vůči žalobkyni. Dodal, že i kdyby takové okolnosti objektivního charakteru zaznamenány soudem nebyly, posoudil by hodnoty vzájemných plnění žalobkyně vůči žalované jako hrubě nepoměrné, a to s odkazem na citovanou judikaturu, která označila za lichevní smlouvu takovou smlouvu o převodu vlastnického práva, kdy cena sjednaná tvoří polovinu obvyklé tržní ceny nemovitosti. Zdůraznil, že JUDr. H. poskytla žalobkyni východisko k řešení problému s předmětnou nemovitostí, a to jejím převodem na nově založenou společnost a tiché společenství žalobkyně k této společnosti, které však nikdy nebylo realizováno. Příčinnou souvislost pak shledal v jednání žalobkyně, které bylo způsobeno nelehkou životní a sociální situací, proč přistoupila k majetkovému transferu s hrubým nepoměrem vzájemných plnění, ze kterého žalovaná dosud profituje. Z jednání žalované usoudil, že takto jednala úmyslně formou nepřímého úmyslu, neboť navrhla žalobkyni částečné řešení obtížné životní situace uzavřením kupní smlouvy, zpracovala její návrh, založila novou společnost, zajistila převod podílu na nemovitosti na žalovanou u Katastrálního úřadu, aniž by došlo k uzavření smlouvy o tichém společenství, a žalobkyni byly poskytnuty zákonné záruky za splacení sjednané kupní ceny. O náhradě nákladů řízení rozhodl dle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o. s. ř.).

5. Proti tomuto rozsudku podala včasné a přípustné odvolání žalovaná. Namítala, že soud I. stupně zjistil neúplně stav věci, neboť bezdůvodně neprovedl valnou většinu důkazů navržených k prokázání rozhodných skutečností tvrzených žalovanou uvedených v písemných podáních ze dne 7. 9. 2023, 29. 3. 2024 a 16. 5. 2024, kdy o většině těchto navržených důkazů prvostupňový soud žádným způsobem nerozhodl. Nálezací soud vycházel především z účastnické výpovědi žalobkyně a ostatními důkazy se řádně nezabýval. Rozhodnutí tak spočívá na nesprávném právním hodnocení učiněném na základě nesprávně přijatých skutkových závěrů. V rozsudku také absentuje vysvětlení, jakými úvahami byl soud I. stupně veden, když z některých provedených listinných důkazů nevyvodil žádné závěry, resp. vyvodil závěry pouze namátkou za současného ignorování zbývajících obsahu konkrétního listinného důkazu. Namítala také rozpor v písemném vyhotovení protokolů o jednání ze dne 27. 2. 2024 a 16. 5. 2024, které oproti nahrávce záznamu z jednání obsahují řadu závažných chyb a nesprávností, které k výzvě soudu I. stupně individualizovala (v protokolu ze dne 16. 5. 2024 chybí oproti záznamu zcela vyjádření soudu o věci – jeho skutkové a právní hodnocení; v protokolu ze dne 27. 2. 2024 chybí část záznamu jednání předcházející protokolaci i část vyjádření právního zástupce žalované a obsahuje nepřesnosti ve výslechu žalobkyně i žalované, jakož i nesprávně zaznamenané dotazy právního zástupce žalobkyně). Soud I. stupně nezohlednil vůbec jí předkládané důkazy, což samo o sobě zakládá zmatečnostní důvod, a upozorňuje na ústavněprávní následky takového jednání. Dále namítala, že ani nákladový výrok neodpovídá zákonným ustanovením. V rámci odvolání žalovaná předložila soudem I. stupně neprovedené důkazy. Má za to, že tyto důkazy by měly být odvolacím soudem s odkazem na

ustanovení § 205 a písm. b) o. s. ř. zohledněny, neboť jimi má být prokázáno, že v řízení došlo k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí a též jimi má být zpochybněna důvěrohodnost důkazů, na nichž spočívá rozhodnutí soudu I. stupně, co do jeho závěru o neznalosti a nezkušenosti žalobkyně, které byly učiněny pouze na základě jejího účastnického výslechu. Podotýká, že před podáním žaloby se žalobkyně, zastoupená svým právním zástupcem, výzvou datovanou dne 28. 6. 2023 obrátila na žalovanou s požadavkem na uzavření smlouvy o převodu 100 % podílu ve společnosti žalované s tvrzením o existenci dohody mezi žalobkyní a JUDr. H., dle které se údajně měla stát jedinou společnicí žalované žalobkyně a JUDr. H. měla vykonávat pouze správu společnosti, alternativně vyzvala k uzavření dohody o zrušení kupní smlouvy a následnému převodu nemovitosti zpět do vlastnictví žalobkyně, což odůvodnila tím, že hlavním účelem a smyslem založení společnosti žalované bylo zjednodušení správy nemovitosti a usnadnění komunikace s ostatními spoluvlastníky nemovitosti. Z těchto okolností má za prokázané, že pokud se takovýto nárok žalobkyně sama domáhala, nepochybně považovala uzavřenou kupní smlouvu ze 4. 8. 2024 za platnou a bezvadnou, neboť, kdyby tato smlouva byla neplatná, nemohla by žalovaná společnost ideální podíl na nemovitosti řádně nabýt a stejně tak by nemohla být platná ani dohoda o zrušení kupní smlouvy. Následně žalobou o určení vlastnictví ze dne 2. 8. 2023 se žalobkyně domáhá určení vlastnictví k ideálnímu spoluvlastnickému podílu nemovitosti s tvrzením, že se mělo jednat pouze o formální převod vlastnictví, a poté, kdy bylo na základě kupní smlouvy vlastnické právo k ideálnímu podílu na nemovitosti převedeno, žádala jednatelku žalované společnosti o uskutečnění původní dohody, dle které měla žalobkyně získat podíl v žalované společnosti, avšak jednatelka žalované s žalobkyní přestala komunikovat a až následně si měla žalobkyně uvědomit, že uzavření kupní smlouvy bylo v rozporu s dobrými mravy, bylo zneužito její tísně, sjednaná kupní cena je v hrubém nepoměru ke skutečné hodnotě podílu na nemovitosti a považuje ji rovněž za smlouvu lichevní. Odvolatelka má za to, že v rámci napadeného rozsudku soud I. stupně zkrlesně reprodukoval vyjádření žalobkyně v její účastnické výpovědi a na bázi jejího pouhého tvrzení, se kterým se soud I. stupně spokojil, zůstaly skutečnosti, zda a na koho konkrétně podala žalobkyně správci daně jakýkoliv podnět a zda podala pomocí svého daňového poradce, kterého jí již v únoru 2022 obstarala jednatelka žalované, ve lhůtě řádné daňové příznání za rok 2021, a tedy, zda byly na místě tvrzené obavy ze vzniku daňových nedoplatků vedoucí k daňovým exekucím, které by jí mohly vést k úvaze svůj ideální podíl na nemovitosti prodat. Žalobkyně také nikdy neuvedla ani nedoložila, zda obdržela výplatu svého podílu na výnosech z nájmu nemovitostí za rok 2021 a jaká byla situace v roce 2022. Připomněla, že pokud vůbec byly tyto podíly vypláceny, jednalo se o částku 25 000 Kč ročně, takže ekonomická návratnost kupní ceny je takřka nulová. K ceně podílu uvažovaného soudem I. stupně namítala, že soud I. stupně nezohlednil nelegální zásah do stavby v budově za hranicí životnosti v pásmu památkové ochrany, tedy zjištění obsažená ve znaleckých posudcích Ing. Michalové a také ve znaleckém posudku kanceláře XP Invest s.r.o., když tato kancelář také uvedla, že nelze určit obvyklou cenu s ohledem na okolnosti převodu jinak než aukcí. Nadto nebylo vůbec zvažováno, že zadavatel posudku v řízení sp. zn. 28 C 1/2023, Jan S., ze kterého soud I. stupně vycházel, při poměrování kupních cen sám zpochybnil uvažované výnosy z pronájmu v rámci uvedeného řízení a dovodil, že hodnota podílů byla navýšena téměř o 100 %. Závěr o obvyklé ceně nemovitosti jako celku, k němuž žalobkyně dospěla, je tedy věcně nesprávný. K úvahám nalézacího soudu o naplnění subjektivních znaků lichevní smlouvy dle § 1796 OZ namítá, že v tomto směru soud I. stupně převzal pouze tvrzení žalobkyně a její popis těžké životní situace, aniž by je konfrontoval s důkazy předloženými žalovanou stranou, poukazujícími na skutečnost, že zdravotní stav manžela žalobkyně v roce 2022 byl stabilizovaný, manžel byl zcela soběstačný, vykonával svou práci duchovního xxx církve bez omezení za plný plat a nevyžadoval tvrzenou nepřetržitou péči. Péče o děti, dle názoru žalované, zdrojem tísně být nemohla, byť nepochybuje o její náročnosti, nicméně jde o plnění rodičovských povinností. Dále nalézací soud nepřihlédl ani ke skutečnosti, že žalobkyně nadále pracovala jako xxx a v charitě, věnovala se chovu pernaté drůběže a chovu arabských koní. Nevzal ani v úvahu tvrzené skutečnosti, že žalobkyně v roce 2021, kdy byl bezpochyby zdravotní stav manžela vážný,

postupně nabyla darovacími smlouvami další značný majetek v řádu několika desítek milionů korun, a to nemovitosti s pozemky v obci Xxx, velkometrážní byt 4+1 se samostatnou garáží v xxx, pozemky v řádu několika hektarů, ve společném jmění s manželem vlastnila i byt v xxx. Byla tedy nepochybně sama rozhodně majetkově zajištěna, při nabývání těchto nemovitostí tísni vůbec netrpěla. K objektivnímu zjištění nákladů a výnosů na předmětné nemovitosti měla žalobkyně celou škálu možností, jak se domoci svých práv, přinejmenším ve spolupráci s daňovým poradcem, s nímž už ostatně v únoru 2022 navázala kontakt. Byla také informována o šetření stavebního úřadu a jeho požadavku ohledně pořízení dokumentace skutečného provedení stavby, avšak sama tomuto zástupci neposkytla ani minimální součinnost pro komunikaci s manželem J. S., který nemovitost spravoval cca 20 let. Vyvracela také možnost časové tísne k podání daňového přiznání za rok 2021 do 30. 6. 2022, která byla soudem I. stupně dána do přímé souvislosti s prodejem ideálního podílu na nemovitosti hluboko pod reálnou cenou za nápadně nevýhodných podmínek, a poukázala, že žalobkyně se sama prokazatelně v březnu 2022 snažila svůj ideální minoritní podíl bezúspěšně prodat. V červnu roku 2022 nabízela podíl za jí určenou minimální cenu 5.000.000 Kč naprosto komukoliv s tím, že podrobnosti prodeje budou projednány. Uzavření kupní smlouvy s žalovanou požadovala především žalobkyně sama, přistoupila k ní poté, kdy 25. 7. 2022 obdržela e-mailovou zprávou sdělení ostatních spoluvlastníků ohledně zamítnutí své žádosti na užívání bytu vhodného pro šestičlennou rodinu se službami zdarma v budově na Praze xxx. Žalobkyně nejednala pod tlakem a už vůbec ne ze strany jednatelky žalované, svůj podíl chtěla prodat za jakoukoliv cenu a byla si současně vědoma toho, že hodnota jejího minoritního podílu je dle její úvahy 50.000.000 Kč, tedy vyšší než nabízená minimální cena prodeje, neboť za tuto cenu nabízela odkup svého podílu své tchýni. Co se týče soudem uvažované lehkovážnosti žalobkyně má za to, že žalobkyně jednala jako zralá osoba s dosaženým vysokoškolským vzděláním, zkušená ohledně převodu nemovitostí úplatně i bezúplatně, včetně velmi dobré znalosti následků převodu, když upozorňuje na nabývání nemovitého majetku z její strany za úplatu i formou exekutorského příklepu. Závěry soudu I. stupně, který pramen nerozvážnosti žalobkyně shledal v neodůvodněné a bezmezně důvěře hluboce věřícího člověka v jednání jednatelky žalované, označuje za neprokázaný, vycházející z pouhého tvrzení žalobkyně. Ohledně tvrzené dohody o převodu 100 % podílu na společnosti žalované podotýká, že žalobkyně se nikdy o společnost žalované nezajímala, přestože s ní zástupci žalované společnosti osobně a opakovaně po uzavření kupní smlouvy jednali. Žalobkyně se pouze snažila, bez dodržení podmínek zákona obcích, zobchodovat zřízení nájemního práva k bytu, na němž vázly dlouhodobě neřešené a nevymáhané dluhy původního nájemce. Za absurdní podkládá závěry soudu, který shledal naplnění subjektivní stránky lichvy v neúměrném riziku záměru žalobkyně zpeněžit její podíl na nemovitosti s ohledem na vývoj trhu s nemovitostmi, který má stoupající tendenci, aniž by tuto svou úvahu jakkoli vysvětlil, a to i s ohledem na vyjádření realitní kanceláře Remax, kterým bylo prokázáno, že prodej ideálních podílů je pokládán za mimořádně problematický. Ke smlouvě o tichém společenství podotýká, že žádná dohoda s konkrétními podmínkami uzavřena nikdy nebyla a žalobkyně sama v této věci o uzavření smlouvy o tichém společenství neprojevila dosud vůbec žádný zájem. Naopak žalovaná sama pro případ, že by žalobkyně tento zájem projevila, vytvořila mimořádně příznivé podmínky, včetně omezení počtu společníků žalované společnosti v zájmu výše podílu na zisku tichého společníka a zařízení sídla v působnosti Finančního úřadu v Českých Budějovicích. Má za to, že skutečným a pravdivým důvodem pro podání žaloby ve věci bylo, že ještě v době převodu vlastnictví podílu na nemovitosti se tchyně žalobkyně jako spoluvlastník nemovitosti rozhodla svůj ideální podíl na nemovitost rozdělit a převést na své potomky s vyloučením svého syna – manžela žalobkyně, o čemž jednatelku žalované sama informovala. Navíc v září 2022 bylo žalobkyni ze strany tchyně sděleno, že musí s manželem vrátit všechny peněžní prostředky, které od ní kdy dostali, včetně platby ve výši 1.450.000 Kč. V reakci na to požadovala po jednatelce žalované urychleně zajištění znalce pro ocenění obvyklého nájmu všech bytu i nebytů v budově na Praze xxx a bytu s garáží na Praze xxx a bylo jí vyhověno. Poté, co žalovaná v září 2022 odmítla její požadavek k navrácení již převedeného ideálního podílu na nemovitosti, žalobkyně přestala s žalovanou komunikovat. Dále

upozorňuje na zhoršené rodinné vztahy mezi žalobkyní a rodinou jejího manžela s tím, že jediným důvodem podání žaloby je náprava ekonomických následků navazujících na přesun majetku v rodině manžela žalobkyně, které nastaly po převodu ideálního podílu na nemovitosti na žalovanou. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

6. Žalobkyně se k odvolání vyjádřila a považuje napadený rozsudek za věcně správný. K námitce žalované, že nalézací soud neprovedl valnou většinu důkazů, které byly žalovanou navrhovány a neúplně zjistil skutkový stav, uvádí, že soud I. stupně se s důkazy řádně vypořádal a o důkazech dosud neprovedených rozhodl na posledním jednání. Upozorňuje, že není povinností soudu provést všechny důkazy navržené stranami a nebyl povinen vyhovět všem důkazním návrhům učiněným žalovanou. Pokud by však o některých důkazech nerozhodl, nepředstavuje tato okolnost bez dalšího podstatnou vadu řízení, s odkazem rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2055/2020. K nepřesnostem v protokolech o jednání má za to, že jde o účelovou námitku, která nebyla vznesena na jednání ani bezprostředně po jednání, ale až s odstupem 10 měsíců. K výzvě žalobkyně ze dne 28. 6. 2023, kterou žalobkyně vyzvala žalovanou k zpětnému převodu podílu a z které žalovaná dovozuje, že žalobkyně nepochybně považovala kupní smlouvu za platnou a bezvadnou, podotýká, že tyto závěry z dané výzvy vůbec nevyplývají, a naopak je z ní zřejmé, že žalobkyně jako důvod uzavření kupní smlouvy vnímala mimo jiné i to, že mělo dojít ke zjednodušení správy nemovitosti a že mezi žalobkyní a žalovanou existovala dohoda o tom, že žalobkyně bude společnicí společnosti, která spravuje nemovitost. Ani k jednomu však nedošlo, což si žalobkyně uvědomila až po konzultaci s právním zástupcem spolu se skutečností, že k uzavření kupní smlouvy došlo za zneužití tísně. Soud I. stupně při hodnocení tísně vycházel nejen z výpovědi žalobkyně, ale i z ostatních důkazů, které byly v rámci řízení provedeny. Nikoliv nutně každá okolnost samostatně, ale tyto okolnosti v souhrnu nepochybně subjektivní stav tísně u žalobkyně vyvolat mohly a také vyvolaly. Soud I. stupně důkladně a pečlivě provedl právní hodnocení věci, zohlednil i nejnovější judikaturu, posoudil objektivní i subjektivní znaky lichvy, které byly v tomto případě naplněny, toto posouzení řádně odůvodnil. K námitkám žalované vztahujícím se k právnímu posouzení lichvy podotýká, že se jedná o námitky nové. Soud I. stupně postupoval řádně i při výpočtu náhrady nákladů řízení. Navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného.
7. Odvolací soud, poté co zjistil, že odvolání byla podána včas a osobami oprávněnými, přezkoumal odvolání dle § 212 a § 212a odst. 1, 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
8. Odvolací soud se přednostně zabýval odvolací námitkou spočívající v nedostatku naléhavého právního zájmu žalobkyně na uvedeném určení.
9. 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.
10. V rozsudku sp. zn. 23 Cdo 2387/2022 ze dne 23. 3. 2023 Nejvyšší soud uvedl:“ (29.) *Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu přijaté při výkladu § 80 o. s. ř. se podává, že určovací žaloba podle § 80 o. s. ř. je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu, a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdo 1338/96; srov. I důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1628/96, ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3469/2009, ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. 33 Cdo 1734/2013, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2019, sp. zn. 27 Cdo 3306/2019).* (30.) *Naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní*

postavení stalo nejistým, a nemá-li žalobce k dispozici jiný právní prostředek, jehož pomocí by mohl své právo hájit účinněji. Prostřednictvím určovací žaloby nelze řešit otázky, které mají význam jen pro jiné již probíhající řízení (v němž je lze řešit jako předběžné otázky) nebo které mají být podle zákona řešeny v jiném řízení; určovací žaloba je nepřijatelná tam, kde neslouží potřebám praktického života, ale jen ke zbytečnému rozmnožování sporů (k tomu srov. zejména rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2000, sp. zn. 21 Cdo 267/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 29 Cdo 2792/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2017, sp. zn. 27 Cdo 5581/2016, ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 27 Cdo 223/2018, či ze dne 23. 10. 2019, sp. zn. 27 Cdo 3306/2019).

11. Podle § 1973 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), zavázali-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.
12. Podle § 1796 OZ neplatná je 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.
13. S ohledem na výše uvedené je správný závěr soudu I. stupně o naléhavém právním zájmu žalobkyně na určení vlastnictví k nemovitosti, když bez soudního rozhodnutí nelze změny současného stavu docílit jinak. Co se týče určení neplatnosti kupní smlouvy, k naléhavosti právního zájmu se soud I. stupně nijak nevyjádřil. Odvolací soud však uvádí, že otázka (ne)platnosti kupní smlouvy bude řešena jako otázka předběžná v rámci rozhodování o určení vlastnictví a určení její platnosti či neplatnosti nemá žádný dopad do postavení účastníků ve vztahu k předmětné nemovitosti. Nelze tak dovodit, že by žalobkyně měla naléhavý právní zájem i na určení neplatnosti kupní smlouvy, a odvolací soud proto v daném rozsahu rozhodnutí soudu I. stupně ve výroku II. změnil s odkazem na § 220 odsr. 1 písm. a) o. s. ř. tak, žalobu v daném rozsahu zamítl.
14. K námitkám protokolace vzneseným žalovanou odvolací soud podotýká, že ve smyslu § 40 odst. 2 o. s. ř. není vyloučeno, aby i v případě pořizování zvukového záznamu jednání předseda senátu pořídil protokol tak, jak tomu bylo v daném případě. V případě rozporu protokolu a záznamu má přednost záznam (§ 40 odst. 2, věta třetí). Z obsahu spisu nevyplývá, že by účastnice vznesly námitky proti protokolaci, ačkoli jim protokoly byly zasílány a zvukový záznam si mohly vyžádat v infocentru příslušného soudu. Námitky k protokolaci jsou vznášeny až v rámci odvolání.
15. Odvolací soud nejprve uvádí, že pokud je pořizován předsedou senátu záznam z jednání, a to způsobem, že předseda senátu diktuje podstatnou část průběhu jednání, je zřejmé a nelze očekávat, že se takto diktovaný protokol bude doslova shodovat se zvukovým záznamem jednání. Ostatně i účelem pořízení diktovaného záznamu z jednání je získat přehledný a ucelený obraz o jeho průběhu. Není smyslem protokolace zaznamenat vše doslova, nýbrž v souladu se zákonem vylíčit průběh dokazování a uvést podstatný obsah přednesů.
16. Žalovaná sice k výzvě soudu doplnila a označila nepřesnosti protokolů ze dne 16. 5. 2024 a 27. 2. 2024, avšak odvolací soud, porovnal-li je s přepisem zvukového záznamu těchto jednání, nezjistil, že by obsahovaly takové odchylky, které by mohly založit nesprávnost rozhodnutí ve věci či nerovný přístup k oběma stranám sporu. Z protokolu o jednání ze dne 16. 5. 2024 je zřejmé, že důkazy byly bez dalšího zamítnuty, což odpovídá i přepisu zvukového záznamu protokolu a písemnému vyhotovení rozsudku.
17. Soud I. stupně postavil odůvodnění rozhodnutí, kterým žalobě v plném rozsahu vyhověl, na konstrukci kupní smlouvy jako smlouvy lichevní s tím, že byly naplněny objektivní i subjektivní znaky předmětné lichevní smlouvy, kterou poté hodnotil jako smlouvu absolutně neplatnou,

Shodu s prvopisem potvrzuje N.W.

a to z důvodu hrubého nepoměru skutečné a smlouvou dohodnuté kupní ceny převáděného podílu na nemovitosti a dovozeného stavu tísně žalobkyně při jejím podpisu. Uzavřel, že z důvodu neplatnosti kupní smlouvy nemohlo ani dojít k platnému převodu vlastnického práva na žalovanou, což našlo odraz v napadeném výroku I. rozsudku, kterým bylo určeno, že žalobkyně je vlastníkem podílu na nemovitosti.

18. Uvedené závěry má však odvolací soud za minimálně předčasné. V tomto směru je nutné přisvědčit odvolací námitce žalované ohledně důkazů, které navrhla k prokázání skutečností, které měly vyvrátit tvrzení žalobkyně, v nichž soud I. stupně spatřoval subjektivní i objektivní naplnění známek lichevní smlouvy, tj. těžké životní situace žalobkyně spočívající v nemoci manžela, péči o čtyři malé děti a hospodářství, historii ceny podílu žalobkyně na nemovitosti včetně vztahů žalobkyně s širší rodinou jejího manžela, jejíž členové jsou spoluvlastníky dané nemovitosti, profesního života žalobkyně, důvody, pro které žalobkyně žalovanou kontaktovala, jaká byla jejich předmluvní jednání a zda či v jakém rozsahu našla svůj odraz v uzavřené kupní smlouvě.
19. V tomto směru pouze uvedl, že ostatní provedené důkazy nehodnotil, neboť z nich nezjistil žádné rozhodné skutečnosti (bod 21 napadeného rozsudku), důvody zamítnutí důkazů účastnicím nesdělil vůbec, a to ani v rámci soudního jednání.
20. Odvolací soud přisvědčuje odvolací námitce žalované strany, že soud I. stupně prakticky vycházel při hodnocení skutkového stavu pouze z výpovědi účastnic, přitom se bez bližšího odůvodnění přiklonil k verzi uváděné žalobkyní, aniž by se vypořádal s tvrzeními a důkazy žalované strany o účelu kontaktování žalobkyně žalovanou stranou, napjatými rodinnými vztahy v rodině žalobkyně majícími původ ve spoluvlastnictví předmětné nemovitosti, zlepšujícím se zdravotním stavem manžela žalobkyně, rozsahem pracovních i mimopracovních aktivit žalobkyně (starostka, práce pro charitu, nabývání nemovitostí i v rámci exekučních řízení), oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti s přihlédnutím k vyjádření realitní kanceláře Remax, zhodnocením existence či neexistence vad nemovitosti, které měly být způsobeny provedením úprav či oprav bez řádného stavebního řízení či zanedbáváním stavu nemovitosti, dohodou spoluvlastníků o nakládání s nemovitostí včetně podílu na zisku. Z obsahu rozhodnutí ani nevyplývá, jak reálné obavy žalobkyně měla a mohla mít z kontroly správce daně či stavebního úřadu a do jaké míry mohla tyto obavy svým jednáním zvýšit žalovaná.
21. Z výše uvedeného je zřejmé, že odvolací soud shledal rozsudek soudu I. stupně ve výroku I. za nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost a nedostatek důvodů (§ 219a odst. 1 písm. b/ o. s. ř.), a proto jej v daném rozsahu zrušil, včetně akcesorického výroku o nákladech řízení, a vrátil soudu I. stupně k novému řízení, v němž se soud I. stupně řádně vypořádá se všemi skutkovými tvrzeními a navrhovanými důkazy zejména žalované strany, a při hodnocení důkazů bude postupovat dle § 132 o. s. ř. Pokud některé z důkazů hodnotit nebude či je zamítne, tento svůj postup řádně odůvodní.
22. V nákladovém výroku soud I. stupně neopomene zohlednit výsledek odvolacího řízení, včetně neúspěchu žalobkyně ve věci týkající se určení neplatnosti kupní smlouvy.

Poučení:

Pouze proti části výroku, kterým byla zamítnuta žaloba v části, kterou se žalobkyně domáhala určení neplatnosti kupní smlouvy lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení u soudu prvního stupně k Nejvyššímu soudu České republiky, za podmínek § 237 o. s. ř.

Proti části výroku, kterým byl rozsudek zrušen, není dovolání přípustné.

Praha 13. listopadu 2024

Shodu s prvopisem potvrzuje N.W.

JUDr. Marcela Kučerová v. r.
předsedkyně senátu