



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Stibrála a soudců JUDr. Ivy Hubáčkové a JUDr. Miroslava Stoklasy ve věci

žalobce **V. P.**, narozeného xxx
bytem xxx
zastoupeného Mgr. Janem Mrázem, advokátem
sídlem Uherské Hradiště, Štěpnická 1081

proti
žalované **S. K.**, narozené xxx
bytem xxx
zastoupené Mgr. Janem Štanderou, advokátem
sídlem Praha 5, Holečkova 332/5

o neplatnost kupní smlouvy, o určení vlastnictví k nemovitým věcem

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 20. července 2021, č. j. 11 C 159/2019-113,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výrocích II. a III. **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení 8 228 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho právního zástupce.

Shodu s prvopisem potvrzuje M.F.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I. zamítl žalobu na určení, že kupní smlouva uzavřená dne 5. 4. 2019 mezi účastníky k převodu pozemku parc. č. xxx – ostatní plocha, pozemku parc. č. xxx – orná půda, pozemku parc. č. xxx – orná půda, pozemku parc. č. xxx – orná půda, pozemku parc. č. xxx – orná půda a pozemku parc. č. xxx – orná půda v k. ú. Xxx, zapsaných na LV č. xxx u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha je neplatná. Výrokem II. určil, že vlastníkem týchž pozemkům je žalobce. Výrokem III. žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení.
2. Soud vyšel na základě provedeného dokazování ze zjištěného skutkového stavu, že žalobce spolupracoval s Ing. M. Š. a jeho rodinou od roku 1990 nebo 1991, kdy se domluvili, že pomohou žalobci zrealizovat jeho sen mít autodopravu a být finančně zajištěn, žalobce ho nechá spravovat své pozemky prostřednictvím nájemních smluv. Následně po prodeji pozemku se odečtou náklady do pozemků vložené. Š. a žalobce vždy řešili společně pozemky žalobce, společně jednali s investory a developery, kteří měli zájem o oblast Xxx a Xxx, na všechna jednání chodil se žalobcem on nebo jeho bratr, případně všichni dohromady. Dne 11. 1. 2001 se žalobce jako pronajímatel na jedné straně a Ing. M. Š. a Ing. V. Š. (později zemřelý) jako nájemci na druhé straně ujednali, že žalobce jako vlastník mj. pozemku parc. č. xxx – ostatní plocha a pozemků parc. č. xxx - xxx – orná půda, vše zapsáno na LV č. xxx pro k. ú. Xxx, jim tyto pronajme a zmocňuje je ke všem jednáním v souvislosti s předmětnými nemovitostmi, a oprávnění je specifikováno připojenou plnou mocí. Dále si strany ujednaly zřízení věcného břemene v podobě předkupního práva nájemců za cenu 10 Kč/m² tj. 635 980 Kč, které bylo vloženo do katastru nemovitostí. Připojenou plnou mocí žalobce zmocnil Ing. M.Š. a Ing. V.Š. ke všem úkonům a jednáním s třetími osobami v souvislosti s danými nemovitými věcmi, včetně práva podpisu jménem zmocnitele. V roce 2018 žalobce sdělil Ing. M. Š., že potřebuje peníze, zda nechce zkusit pozemky prodat. Ing. Š. sehnal zájemce v osobě žalované, se kterou se jeho rodina znala cca 30 let, nejméně od roku 2014 měli velmi dobré až nadstandardní vztahy a Ing. Š. a jeho syn Mgr. Š. zastupovali žalovanou na valných hromadách společnosti, kde má žalovaná podíl, dále jí pomáhali v jejím podnikání. Žalovaná si ověřila, že pozemky jsou psány na žalobce, nemají vady kromě předkupního práva a Ing. Š. je oprávněn žalobce zastoupit. Ing. Š. jí sdělil cenu 10 Kč za m². Na konci roku 2018 žalovaná zaplatila zálohu a dne 5. 4. 2019 podepsala žalovaná, a za žalobce jeho zmocněnec na základě plné moci ze dne 11. 1. 2001 Ing. M. Š., kupní smlouvu, dle níž byl ujednan převod vlastnického práva k předmětným pozemkům na žalovanou za kupní cenu 175 820 Kč. Žalovaná smlouvu podepsala v přítomnosti rodiny Š., byl přítomen i Mgr. Š., který od žalobce kupoval další pozemky, žalobce přítomen nebyl. Na konci dubna 2019 žalobce vypověděl nájemní smlouvu ze dne 11. 1. 2001 a odvolal zmocnění Ing. Š., v květnu informoval žalovanou o překročení zmocnění Ing. Š.. O pozemky projevil developer zájem již v roce 2017 za cenu cca 5 000 Kč za m², k prodeji však nedošlo; v dubnu 2019 nabídla společnost xxx a. s. žalobci za 15 pozemků zapsaných na LV č. xxx pro k. ú. Xxx, mimo jiné i předmětné pozemky, cenu 7 850 000 Kč; v únoru 2021 nabídlo Ředitelství silnic a dálnic žalobci odkup části pozemků parc. č. xxx za cenu 89 840 Kč, když znalec oslovený Ředitelstvím silnic a dálnic pozemek ocenil na 274 Kč za m². Cena předmětných pozemků v k. ú. Xxx ke dni 5. 4. 2019 činila částku 21 678 510 Kč. Znalec při stanovení konečné ceny vyšel z jednotkové ceny 5000 Kč/m² pro části pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx zařazené v územním plánu jako stavební pozemky k čisté obytné zástavbě. Pro části pozemků parc. č. xxx a parc. č. xxx, parc. č. xxx - xxx a část pozemku parc. č. xxx vyšel z jednotkové ceny 55 Kč/m², tyto byly zařazené v územním plánu jako orná půda, plocha pro pěstování zeleniny nebo zeleně městská krajina/izolační zeleně, a z jednotkové ceny 1 550 Kč/m² u pozemku parc. č. xxx a části pozemku parc. č. xxx zařazených v územním plánu jako silnice nebo vybraná komunikační síť. V ceně pozemků nebyly zohledněny právní vady v podobě předkupního práva.

3. Po právní stránce soud hodnotil splnění podmínek § 80 o. s. ř., tedy zda je dán naléhavý právní zájem na určovací žalobě. Dospěl k závěru, že na určení neplatnosti kupní smlouvy ze dne 5. 4. 2019 není dán naléhavý právní zájem žalobce. Otázka, zda byla kupní smlouva platná či nikoliv, je vždy předběžnou otázkou při posouzení toho, kdo je vlastníkem dané věci, která byla kupní smlouvou převáděna (NS ČR sp. zn. II Odon 50/96), a výrokem I. v tomto rozsahu žalobu zamítl.
4. U druhého nároku na určení vlastnictví soud tento naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř. shledal. Bez určení vlastnického práva k daným pozemkům soudem se žalobce nebude moci domoci změny zápisu v Katastru nemovitostí, jeho vlastnické právo by tak bylo bez dalšího ohroženo a stalo by se nejistým. Jiným způsobem by nebylo možné dát pevný základ pro právní vztahy mezi žalobcem a žalovanou.
5. Dále se soud zabýval tím, zda žaloba v této části byla podána důvodně, a tento shledal. Odkázal na § 6 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., podle kterého má každý povinnost jednat v právním styku poctivě, dle odst. 2 téhož, nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu, nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolou. Dále odkázal na § 7, § 8, § 437, § 440, § 441 a § 446 zák. č. 89/2012 Sb. Nedospěl k závěru, že Ing. Š. překročil při jednání za žalobce své zástupčí oprávnění, a proto by snad, když žalobce oznámil žalované toto překročení, dané jednání ho nezavazovalo. Soud zjistil, že žalobce měl v úmyslu v dané době pozemky prodat a tak instruoval Ing. Š.. V rámci nájemní smlouvy bylo včleněno i zmocnění pro Ing. Š. jednat za žalobce ve všech věcech týkajících se jeho nemovitostí, jak bylo ostatně i zavedenou praxí v předchozí době, kdy Ing. Š. zařizoval správu nemovitostí a případná jednání se zájemci o tyto pozemky, ale v té době za současné přítomnosti žalobce. Pokud předmětnou smlouvu se žalovanou Ing. Š. podepsal za žalobce, odpovídalo jeho jednání rozsahu zmocnění, jak bylo vymezeno v plné moci podepsané žalobcem, kde jsou oprávnění Ing. Š. při zastoupení žalobce ve vztahu k jeho nemovitostem vymezena velmi široce. V obsahu plné moci nejsou uvedena žádná omezení, z nichž by plynulo, že Ing. Š. nemůže za žalobce podepsat smlouvu o převodu pozemků na třetí osobu. Žalobce přitom o existenci nájemní smlouvy, tak plné moci musel vědět, což vyplývá i z toho, že tyto na konci dubna 2019 vypověděl. Nepřipadá také v úvahu žádné konkludentní omezení rozsahu jeho jednání, neboť to bylo jasně specifikováno v textu plné moci. Na straně Ing. Š. nemohlo tak dojít k překročení jeho zástupčího oprávnění ve smyslu § 446 zák. č. 89/2012 Sb., pokud za žalobce předmětnou kupní smlouvu se žalovanou podepsal.
6. Na základě provedeného dost dokazování však soud uzavřel, že Ing. Š. a žalovaná jednali nepoctivě při uzavírání předmětné kupní smlouvy, a Ing. Š. v rozporu se zájmy žalobce jako vlastníka pozemků. Bylo prokázáno, že žalovaná a Ing. Š. se dobře znali a dlouhodobě spolupracovali v obchodních věcech. Žalovaná byla rodinná známá Š., a tito jí pomáhali i jejich právních sporech s jejími dětmi. Ing. Š. o pozemky žalobce dlouhodobě pečoval a spravoval je, muselo mu být tedy známo, že dané pozemky jsou částečně pozemky stavebními, příp. pozemky, na kterých je plánovaná výstavba silniční komunikace, což jejich cenu podstatně zvyšuje. Dané informace byly zřejmé i z územního plánu, do kterého mohla a měla žalovaná nahlédnout. Rovněž je obtížné uvěřit, že Ing. Š. jí dané informace neposkytl. Přestože bylo prokázáno, že žalobce chtěl pozemky prodat, bylo na Ing. Š. jako jeho zástupci a správci a nájemci daných pozemků, aby dohlédl, že prodej se uskuteční za odpovídající cenu. Ing. Š. ve spolupráci se žalovanou jednal zcela opačně, když tyto prodal žalované, své dlouholeté dobré známé za zcela neodpovídající kupní cenu a bez využití svého předkupního práva, které žalobci zaručovalo tutéž kupní cenu, jakou měla dle smlouvy uhradit žalovaná. I laikovi, kterým je žalovaná, přitom muselo být bez dalšího zřejmé, že pokud je pozemek zařazen jako stavební a nachází se v bezprostřední blízkosti pražské aglomerace, je cena 10 Kč/m² zcela neodpovídající. Tato cena byla sjednána mezi žalobcem a Ing. Š. v nájemní smlouvě jako cena za odkup pozemků v rámci jeho předkupního práva a v rámci tohoto ujednání lze tuto částku pochopit jako jakousi formu „odměny“ Ing. Š. za práci, kterou vyvinul při péči o

pozemky žalobce. Nelze však bez dalšího tutěž cenu označit jako odpovídající při prodeji třetí osobě. Z provedených důkazů bylo zjištěno, že se nejedná o pozemky bezcenné, jak tvrdila žalovaná, a shodně i Ing. Š. ve své svědecké výpovědi. Žalobce s nabídkami odkupu pozemku oslovily jen v roce 2017 - 2019 dva subjekty, a to za násobně vyšší cenu, než, jaká byla sjednána v kupní smlouvě ze dne 5. 4. 2019. Ze znaleckého posudku bylo zjištěno, že části pozemků, které jsou zařazeny v územním plánu jako stavební, měly v době prodeje hodnotu cca 5 000 Kč/m². I pokud by bylo zohledněno předkupní právo Ing. Š. a tím snížena hodnota pozemků např. na polovinu, byla by tato cena i nadále násobně vyšší, než jakou za pozemky žalovaná zaplatila, stejně platí i u pozemků zemědělských, kde znalec stanovil cenu na 55 Kč/m², a pozemků zařazených pro účely silniční zástavby, kde byla stanovena cena 1 550 Kč/m². Žalovaná si tedy musela být vědoma (i jako laik) toho, že cena pozemků v kupní smlouvě sjednaná neodpovídá jejich skutečné hodnotě. Lze tedy předpokládat, že postupovala v dohodě s Ing. Š., aby od žalobce získala za velmi výhodnou cenu hodnotné pozemky v blízkosti Prahy, i kdyby věcné předkupní právo Ing. Š. v důsledku jednání žalobce, jehož vztahy s Ing. Š. se postupně zhoršovaly, následně zaniklo. Tomu nasvědčuje i skutečnost, že další část pozemků byla téhož dne prodána na základě další kupní smlouvy synovi Ing. Š., Mgr. M. Š., ačkoliv cena v kupní smlouvě opět neodpovídala jejich skutečné hodnotě, což sám Mgr. Š. nepřímo potvrdil při výslechu na Policii ČR, kde předložil znalecký posudek na téměř čtyřnásobnou cenu, než jakou za pozemky zaplatil. Takové jednání odporuje zásadám zakotveným v § 6, § 7 a § 8 zák. č. 89/2012 Sb., když žalovaná a Ing. Š. jednali vůči žalobci zcela zjevně nepoctivě, zneužili jeho postavení a jeho důvěry v jednání Ing. Š. a zneužili práva vyplývajícího ze zmocnění Ing. Š. jednat za žalobce ve věcech prodeje jeho pozemků. Ing. Š. pak jednal ve smyslu § 437 zák. č. 89/2012 Sb. v rozporu se zájmy žalobce, přičemž žalobce se nepoctivého jednání řádně dovolal, jak u žalované, a tak i u soudu. Žalovaná i s ohledem na své vztahy s Ing. Š. a na cenu uvedenou v kupní smlouvě nemohla být ve smyslu § 7 zák. č. 89/2012 Sb. v dobré víře, že Ing. Š. jedná v souladu se zájmy žalobce. Na základě toho soud dospěl k závěru, že kupní smlouva ze dne 5. 4. 2019 je neplatná dle § 580 zák. č. 89/2012 Sb., neboť se přiči dobrým mravům, proto nedošlo k řádnému převodu vlastnického práva k pozemkům na žalovanou, neboť v důsledku absolutní neplatnosti smlouvy chyběl právní titul převodu daných nemovitostí. Z toho důvodu soud žalobě vyhověl v té části, kterou se žalobce domáhal určení svého vlastnického práva k daným pozemkům (výrok II.).

7. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 2 o. s. ř., neboť žalobce byl neúspěšný v rozsahu, kterým se domáhal určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy, úspěšný pak zároveň v rozsahu žaloby o určení svého vlastnického práva. Stejně úspěšná a neúspěšná byla žalovaná.
8. Proti rozsudku (výroku II.) podala žalovaná včas odvolání. V jeho následném doplnění soudu vytýkala neúplné zjištění skutkového stavu, protože neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, že soud dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Soud žalobě vyhověl pouze z důvodu nízké sjednané kupní ceny, která je údajně nižší než tržní cena, ačkoliv oprávnění Ing. Š. jednat jménem žalobce na základě plné moci soud uznal za platné a existující.
9. Podtrhla, že rozhodující předsedkyně senátu nebyla u projednávané věci od jejího počátku, neboť řízení převzala po zahájení dokazování, především po provedení pro posouzení zcela zásadních důkazů. Především se jednalo o svědeckou výpověď Ing. M.Š., který je z podstaty projednávané věci zcela zásadním svědkem. Předsedkyně senátu tohoto svědka osobně nevyslechla, proto žalovaná navrhovala před rozhodnutím ve věci, aby tato zásadní a podstatná svědecká výpověď, zaznamenaná v protokole z jednání jen ve velmi omezeném rozsahu, když tento svědek nadto naprostou většinu svých tvrzení dokládal listinami a z některých i citoval, byla opakovaná, např. i z důvodu hodnocení věrohodnosti tohoto svědka soudem. Jejímu návrhu však nebylo vyhověno.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. F.

Stejně tak nebylo vyhověno jejímu návrhu, aby důkazy- listiny (předkládané a čtené rovněž i tímto svědkem), o jejichž existence se žalovaná dozvěděla právě od tohoto svědka až v průběhu, resp. po jeho svědecké výpovědi, a které jsou součástí spisu OS Praha - západ, kde je vedeno řízení mezi žalobcem a Mgr. Š. (synem Ing. M.Š., pod sp. zn. 8 C 379/2019 v obdobné věci), byly provedeny jako důkaz i v tomto řízení. Těmito důkazy by bezesporu soud zjistil dostatečně skutkový stav tak, aby byl schopen se v celé věci dostatečně zorientovat. Opakovala svůj návrh listiny ze spisu Okresního soudu Praha - západ provést k důkazu s tím, že v odvolání budou označené. Rovněž tak navrhla výpověď Mgr. M.Š., který údajně připravil předmětnou kupní smlouvu a jednal o prodeji jeho pozemku přímo se žalobcem, neboť dle ní bez jejich provedení nelze ve věci rozhodnout. Žalovaná některé listiny ze spisu Okresního soudu Praha - západ, sp. zn. 8 C 379/2019 získala od Ing. M.Š., avšak až po vydání napadeného rozhodnutí.

10. Skutkový stav prezentovaný žalobcem v žalobě je dílem nepřesný, dílem zkreslený a dílem vědomě nepravdivý, žalobce je naprosto nevěrohodná a aktuálně názorově nekonzistentní osoba. Soudu dále vytýkala nesprávné právní posouzení a s tím spojené nesprávné právní závěry. Soud se soustředil pouze na zjišťování naplnění obecných zásad občanského práva, nezabýval se však přiléhavějším, ale především relevantním institutem, kterým je neúměrné zkrácení dle § 1793 zák. č. 89/2012 Sb. Navíc se jednalo o jeden ze zásadních argumentů samotného žalobce. Rovněž, tak i původní předsedkyně senátu na potřebu zkoumání takového zkrácení odkazovala, když předmětem zkoumání mělo být tvrzené neúměrné zkrácení z důvodu údajně nízké ceny. Odkázala na § 1793 zák. č. 89/2012 Sb., který v občanském zákoníku není pouze na ochranu slabší strany, ale rovněž i na ochranu strany silnější. Žalovaná je paradoxně stranou slabší, laikem a žalobce jistě stranou silnější - profesionálem. Této ochrany se žalovaná dovolávala a dovolává. Je přesvědčena, že k neúměrnému zkrácení žalobce nedošlo, pouze kupní cena nižší, než cena tržní, nemůže bez dalšího způsobit absolutní neplatnost předmětné kupní smlouvy. Odkázala na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1653/2009 k zásadě smluvní svobody a zásady pacta sunt servanda. Žalovaná o údajném nepoměru vzájemných plnění, pokud existoval, popř. existuje, nevěděla, ani vědět nemusela, neboť žalobce souhlasil s kupní cenou za předmětné pozemky, i když mu skutečná cena byla, případně musela být známa. Dle žalované z dosavadního průběhu dokazování nebylo žádným způsobem prokázáno, že by mohla vědět nebo věděla o skutečnosti, že předmětné pozemky mají údajně vyšší cenu, než tu, na které se žalobce a žalovaný dohodli, navíc za situace, kdy pro účely využití pozemku pro ovocný sad cena byla zcela adekvátní. Žalovaná vyslovila zásadní nesouhlas, že by měla povinnost vědět o vyšší tržní ceně, ani se to od laika neočekává, že by zevrubně zjišťoval informace o nemovitosti. Jedinou otázkou pro ni bylo, zda bude moci pozemky využít pro svůj sad. Rovněž nesouhlasila s tím, že Ing. Š. jí musel vyšší cenu pozemků sdělit, neboť ten naopak, což uvedl ve své svědecké výpovědi, jí sdělil, že pozemky jsou pro stavební činnost naprosto nepoužitelné a tedy bezcenné, což během své výpovědi dokazoval z listin, ze kterých i citoval a které žalovaná navrhla k provedení. Pro případ, že by se soud s tímto závěrem neztotožnil, poukázala na to, že žalobce souhlasil s kupní cenou za předmětné pozemky, i když mu skutečná cena pozemků musela být známa. Opakovala návrh na provedení důkazu listin z řízení probíhajícího před Okresním soudem Praha – západ. Zejména z nájemní smlouvy ze dne 11. 1. 2001, z dosud neprovedených důkazů, a zejména z plné moci ze dne 18. 6. 2012 a trestního oznámení ze dne 23. 5. 2019 má žalovaná za prokázané, že žalobce souhlasil s kupní cenou ve výši 10 Kč za m² u všech pozemků uvedených v nájemní smlouvě ze dne 11. 1. 2001, tj. včetně předmětných pozemků, již v minulosti několikrát. Soud dovozoval, že i laikovi muselo být zřejmé, že stavební pozemky v bezprostřední aglomeraci Prahy musí mít vyšší hodnotu než 10 Kč/m². V tomto podtrhla, že sama nemá žádné zkušenosti ani znalosti v oblasti nemovitostí, natož pozemků. Jako naprostý laik nikdy nebyla a není informována a cenách nemovitostí, neměla možnost se to jakkoliv dozvědět, a to méně u pozemků v Praze. Je laikem, nežije v Praze, nemusí tedy v žádném případě být orientována v cenách pražských či přilehlých nemovitostí. Za zásadní označila faktor ve své motivaci, tedy vysadit ovocný sad. Její zájem nebyl investiční, právě naopak.

11. Druhým aspektem označila postoj žalobce, a opakovala skutečnost, že žalobce si byl vědom hodnoty a ceny předmětných pozemků, když je měl zájem prodat prostřednictvím Ing. Š.. S tím, že souhlas žalobce s prodejem předmětných pozemků za kupní cenu uvedenou v předmětné kupní smlouvě, nebyl za současné vědomosti žalobce o skutečné ceně pozemků dán, žalovaná nesouhlasí. Dle komentářové literatury postačí srozumění žalobce s tím, že prodával věc za nižší než tržní cenu, aby se vyloučilo využití § 1793 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. k tíži žalované. Opakovala, že žalobce znal hodnotu předmětných pozemků, přesto souhlasil s kupní cenou 10 Kč za m², jak byla sjednána v nájemní smlouvě ze dne 11. 1. 2001. K důkazu pak odkázala na plnou moc ze dne 18. 6. 2012, emailovou komunikaci Mgr. M.Š. a právního zástupce žalobce. Dále se vyjádřila k aktivitě žalobce společně s Ing. M. Š. ke zvýšení ceny předmětných pozemků v roce 2009, k dalším společným aktivitám za období od roku 2015 do roku 2019. Vyjádřila se k důkazům v podobě znaleckých posudků, když soud provedl důkaz znaleckým posudkem objednaným žalobcem a výsledk znalce Gustava Mayra, dále důkaz znaleckým posudkem ze dne 27. 3. 2020 objednaným ŘSD, když tento stanovil cenu pozemků v řádech nižších. Dále poukázala na to, že v napadeném rozhodnutí soud zaměňuje termín „stavební pozemek“ a „pozemek určený k zastavění“, což je však naprosto zásadní pro určení obvyklé tržní ceny předmětných pozemků. Předmětné pozemky nejsou pozemky stavebními, ale stále ornou půdou, což má zcela zásadní dopad a vliv na cenu pozemku. Pozemek určený k zastavění není stavebním pozemkem, je pouze pozemkem, u kterého je v pouze z územního plánu patrné, že je určený k zastavění. Poukázala na to, že znalec při svém výsledku dne 20. 7. 2021 uvedl, že „s právními vadami se neseťkal“. Z katastru nemovitostí u předmětných pozemků však musel zjistit, že jsou pronajaté a že je u nich zřízeno věcné břemeno. Tyto právní vady nejsou žádným způsobem ve znaleckém posudku zohledněny. Soud uznal, že znalecký posudek nestanovil obvyklou tržní cenu pozemků, když nezohlednil právní vady, přesto mu ale nic nebránilo na základě takového posudku a ničím svým nepodložených dojmů, ve věci rozhodnout. Konečně se vyjádřila k osobě žalobce, kterého označila jako naprosto nevěrohodnou osobu. Žalobce mění podstatná svá skutková tvrzení, stejně jako důvody pro zrušení předmětné kupní smlouvy, kdy spolu se svým právním zástupcem reaguje vždy jen na listinné důkazy navržené žalovanými (myšleno zřejmě žalovanou), v tomto a v jiných řízeních, popř. v mediačních řízeních. Opětovně poukazovala na důkazy založené ve spise Okresního soudu Praha-západ sp. zn. 8 C 379/2019. Poukázala i na exekuční řízení, které ovšem nijak nekonkretizovala. Žalobce vědomě uvedl i nepravdivé tvrzení v trestním oznámení, že si svého právního zástupce najal až v dubnu 2019, když mu jeho stávající právní zástupce poskytoval právní služby prokazatelně již nejpозději na začátku roku 2019, kdy hledal pro žalobce kupce pozemků. Jediným důvodem zahájení sporů je snaha žalobce donutit Ing. M.Š. zrušit věcné břemeno odpovídající předkupnímu právu, které vzniklo nájemní smlouvou ze dne 11. 1. 2001. Navrhla zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
12. Žalobce ve svém vyjádření k odvolání vyvracel argumenty tam uvedené. Vyslovil souhlas s právními závěry nalézacího soudu, který při řešení právní věci dospěl k závěru, že jednání žalované a Ing. Š. při uzavření předmětné kupní smlouvy se zásadním způsobem příčí základním zásadám a vůdčím idejím občanského práva, zejména § 6, § 7 a § 8 zák. č. 89/2012 Sb., a toto právní jednání bylo stíženo vadou neplatnosti dle § 580 téhož zákona. Nalézací soud předestřel, že zástupce je při jednání povinen dbát zájmů zastoupeného, k tomu byl zavázán jednak nájemní smlouvou, jejíž součástí byla též plná moc, jednak mu tuto povinnost ukládá zákon. Ing. Š. tuto povinnost porušil, neboť jednal v zásadním rozporu se zájmy žalobce. Rozpor soud shledal ve vztahu k ujednané kupní ceně, která byla zcela nepřiměřená vzhledem ke skutečné hodnotě předmětných pozemků. To bylo prokázáno v řízení znaleckými posudky. Vzhledem na osobní poměr mezi žalovanou a Ing. Š. měl soud za prokázané i to, že žalované musely být tyto skutečnosti známé, a těžko je lze tedy označit za jednání v souladu s dobrými mravy. Relativizace otázky kupní ceny, kterou označuje za právně nevýznamnou, je nesprávný právní názor. Žalobce výši kupní ceny považuje za otázku

naprosto krucální, a to především proto, že se jedná o esenciální a klíčový znak kupní smlouvy. Nalézací soud na základě provedeného dokazování zjistil, že sjednaná kupní cena byla násobně nižší, než cena obvyklá. Konstantní judikatura Nejvyššího soudu, na kterou žalobce odkazoval ve svých vyjádřeních, uvádí, že v rozporu s dobrými mravy je zkrácení práv „přes polovici“. Tyto závěry odpovídají tradiční kontinentální civilistice a jsou velmi úzce spojeny s korektivem dobrých mravů. Žalovaná v odvolání vytýká soudu řadu dílčích pochybení. Vytýká, že neprovedl opakovaný výslech svědka Ing. Š., neboť dle ní ve věci rozhodovala jiná soudkyně, která neměla možnost se se svědeckou výpovědí osobně seznámit a vycházela jen z protokolu, v němž měla být výpověď zaznamenána jen ve velmi omezeném rozsahu. Skutečnost, že soud neprovedl opakovaně již provedený důkaz nelze považovat za procesní pochybení. Protokol z jednání je vypracováván buď přímo na jednání, přepisem ze zvukového záznamu nebo přepisem záznamu do diktafonu. Ve všech případech je účastník dotazován, zda souhlasí s obsahem protokolu a je oprávněn vznášet námitky proti protokolu. Žalobci není známo, že by toto žalovaná učinila, ale činí tak teprve v podaném odvolání. Jestliže obsah protokolu neodpovídá průběhu jednání, měla to žalovaná učinit bezodkladně. Připomněl, že soud musí hodnotit důkazy jednotlivě i ve vzájemné souvislosti a nelze spoléhat na jakékoli podprahové informace, na které se nyní žalovaná snaží odkazovat. Dále soudu vytýkala, že neprovedl důkazy v řízení navrhané svědkem Ing. Š.. Svědek není oprávněn navrhopvat provedení důkazů, neboť není účastníkem řízení, ani vedle účastníka nestojí. Pokud žalovaná uvádí, že soud pochybil, když odmítl provedení důkazu v její prospěch navrhaným svědkem, jedná se nepochybně o další z indicií, která svědčí o blízkém osobním poměru mezi ní a svědkem Ing. Š.. Soud také uvedl, že s ohledem na blízký vztah žalované a svědka nelze jeho výpovědi přikládat zásadní význam, neboť může být ovlivněna právě tímto osobním vztahem.

13. Jednoznačně odmítl tvrzení žalované, že je zcela nekonzistentní a jeho osoba je nevěrohodná. Naopak jeho tvrzení jsou zcela konzistentní a nerozporná. Pochopitelně v průběhu řízení dokládal další důkazy a svá tvrzení doplňoval, činil tak ovšem pouze proto, že se nové skutečnosti dozvěděl až po podání žaloby, zejména z dalších řízení, která jsou vedena proti Ing. Š. a Mgr. Š.. Upozornil, že veškerá tvrzení a důkazy doplnil před provedením koncentrace řízení. Byl postaven do situace, kdy byl nucen bránit svůj rodinný majetek, který mu byl proti jeho vůli odejmut, což samo o sobě je velmi emočně náročnou životní situací. Jestliže žalobce v průběhu řízení upřesňoval svou právní argumentaci, nejedná se o nic neobvyklého, když právní posouzení věci je úkolem soudu. Další výtky žalované vztahující se k § 1793 zák. č. 89/2012 Sb. v tom, že sám žalobce navrhopval, aby se soud danou optikou zabýval, není správná, když soustavně i uváděl, že jednání žalované je neplatné pro rozpor s dobrými mravy. Ustanovení o neúměrném zkrácení je sice speciální ve vztahu ke smluvnímu právu, ovšem s § 6 zák. č. 89/2012 Sb. je neoddělitelně spojeno. Judikatura ani odborná literatura nedovozuje, že by byl soud při svém rozhodování povinen právní věc kvalifikovat dle § 1793 zák. č. 89/2012 Sb., když shledá rozpor s dobrými mravy v obecné rovině civilistiky. Na okraj uvedl, že výklad žalované ve vztahu k institutu neúměrného zkrácení je chybný, stejně jako jeho subsumpce zdejšího právního stavu. Žalobce mohl sotva vystupovat v postavení silnější smluvní strany nebo podnikatele, když sám nejednal ani s pozemky nepodnikal. Dále žalovaná chybně dovozuje, že by byla podnikateli poskytována ochrana dle § 1793 zák. č. 89/2012 Sb., neboť § 1797 téhož tuto ochranu vylučuje. Z provedeného dokazování není zřejmé, že by byl žalobce profesionálem a stejně nebylo zjištěno, že by profesionálem byl jeho zástupce Ing. Š., který v dané věci jednal jeho jménem. Není schopen se vyjádřit k právnímu konstruktu žalované, která dovozuje, že je to právě ona, kdo by se mohl dovolávat ochrany § 1793 zák. č. 89/2012 Sb. Naopak dle žalobce je třeba jako odborníka na problematiku zhodnocení nemovitostí žalobce vnímat Ing. M.Š. a Mgr. M.Š., kteří se v průběhu svých výpovědí či podání před soudem odvolávali na uzavřenou nájemní smlouvu, podle které měl Ing. M. Š. zhodnotit pozemky žalobce. Takové jednání s ohledem na vztah žalované a Ing. M.Š. je nutno přičítat k tíži žalované a na jejich jednání nahlížet jako na zcela informované a učiněné po rozmyslu. Rovněž tak uvedl, že nerozumí dalšímu právnímu závěru žalované o tom, že bylo zjištěno, že žalobce nebyl neúměrně zkrácen. Výsledky

dokazování a právní posouzení je v tomto směru jasné, když je konstatováno, že sjednaná kupní cena je zcela zjevně nepřiměřená a mnohonásobně nižší, než je cena obvyklá. Odkaz na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 30 Cdo 163/2009 je zcela nepřiléhavá k projednávané věci a také již neúčinné právní úpravy.

14. Pokud žalovaná uvádí, že ve věci předložila další listiny, neboť je údajně měla od svědka Ing. Š. získat až po vydání konečného rozhodnutí věci, žalobce toto považuje za nepřípustné, neboť se nejedná o novoty ve smyslu § 205a o. s. ř. Nemohou být proto řádně navrženy k provedení odvolacím soudem. Žalovaná neodůvodnila, proč nově navrhované důkazy nenavrhl společně s relevantními skutkovými tvrzeními před koncentrací řízení před soudem prvního stupně. Navrhl, aby odvolací soud odmítl provedení nově navrhovaných důkazů. Žalobci jsou předloženy důkazy částečně již známé i z jiných řízení, považuje jejich provedení za nedůvodné, neboť nemohou ani zčásti přispět k objasnění skutkového stavu. Vyjádřil se jednotlivě k důkazům, kterých se žalovaná ve svém odvolání dovolávala. Zpochybnění závěrů znaleckého posudku žalobce považuje za irelevantní, jedná se o povšechné názory žalované, nikoliv však o skutečnosti, které by zpochybňovaly odbornost nebo způsobilost znalce. Nesouhlasil s tím, že úkolem soudu bylo zjistit přesnou a obvyklou cenu předmětných pozemků. Již po obecném posouzení soud mohl konstatovat, že rozdíl mezi sjednanou a obvyklou cenou je natolik propastný, že nelze mít pochybnosti o zjevné nepřiměřenosti ujednané kupní ceny. Zdůraznil, že jednou z klíčových okolností byl osobní vztah mezi žalovanou a rodinou Š.. Soud upozornil na klíčová ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. a konstatoval, že společné jednání žalované a Ing. Š. jako zmocněnce žalobce se přičilo dobrým mravům, neboť Ing. Š. nedůvodně znevýhodnil žalobce ve prospěch žalované, které byly veškeré okolnosti známé. Jako lichá označil všechna tvrzení ohledně jeho nevěrohodnosti, která opakovaně a společně uvádějí jak členové rodiny Š., tak i v tomto řízení žalovaná, což svědčí o vzájemné jejich kooperaci. Navrhl potvrzení napadeného rozsudku.
15. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek, včetně řízení předcházejícího jeho vyhlášení (§ 205, § 205a, § 212 o. s. ř.), v rozsahu vymezeném odvoláním, a odvolání neshledal důvodné.
16. Odvoláním nebyl napaden výrok I. který tak samostatně nabyl právní moci (§ 206 odst. 2 o. s. ř.), nebyl tak předmětem přezkumu odvolacím soudem.
17. Soud prvního stupně založil své rozhodnutí na dostatečně zjištěném skutkovém stavu vzhledem k tomu, co účastníci v řízení uvedli, a co vyšlo provedeným dokazováním najevo. V rámci sporu o vlastnictví k předmětným pozemkům soud správně uzavřel, že je dán naléhavý právní zájem žalobce na určení vlastnictví, tedy splnění podmínky § 80 o. s. ř. Jako předběžnou otázku soud řešil platnost smlouvy účastníky uzavřené dne 5. 4. 2019. Tuto smlouvu uzavírala osobně žalovaná, za žalobce v jeho nepřítomnosti jednal na základě plné moci zmocněnec Ing. M. Š.. Žalobce tvrdil, že tímto jednáním Ing. Š. překročil oprávnění, které mu z plné moci vyplývalo. Soud uzavřel správně, že k tomu překročení nedošlo, neboť byl zmocněn k veškerým úkonům týkající se sporných pozemků, včetně uzavírání kupních smluv, když ani žalobce nepopíral, že měl zájem pozemky prodat. V řízení bylo prokázáno, že s různými zájemci jednal již v roce 2017, kdy ale nedošlo k uzavření kupních smluv, již tehdy však cena, která byla předmětem jednání, převyšovala výrazně kupní cenu, za kterou v roce 2019 žalovaná měla pozemky kupní smlouvou nabýt. Soud se správně zaměřil s ohledem na tuto disproporci na případné porušení § 6, § 7, § 8 zák. č. 89/2012 Sb. Odvolací argumentace žalované spočívala pouze v tom, že žalobce projevil svoji vůli prodat pozemky za cenu 10 Kč/m² nemůže obstát. Není důvodná, neboť nemá oporu ve zjištěném dokazování. Vůli prodat pozemky za tuto cenu projevil pouze žalobce v nájemní smlouvě uzavřené v roce 2001 s Ing. M. Š., jejíž součástí bylo zřízení věcného břemene ve prospěch Ing. Š., předkupního práva za dohodnutou cenu 10 Kč/m², a jako takové bylo i věcné břemeno vloženo do katastru nemovitostí. Tato cena se však vztahovala výlučně k osobě Ing. Š. na základě dohody

Shodu s prvopisem potvrzuje M. F.

mezi žalobcem a ním. Výklad, že tímto právním jednáním žalobce projevili svoji vůli prodat za tuto cenu předmětné pozemky jakékoliv osobě, nemůže obstát. Věcné břemeno svědčící Ing. Š. není na základě vůle Ing. Š. přenositelné na jakoukoliv třetí osobu dle jeho výběru. O tom, že žalobce o sjednání konkrétní smlouvy se žalovanou vůbec nevěděl, není sporu. Ostatně žalovaná to v rámci své obrany ani netvrdí, zdůrazňuje pouze to, že jednala s Ing. Š., který jí informoval o tom, že pozemky jsou zcela bezcenné a nejsou vhodné zastavení. To je vylučováno již tím, že to byl Ing. Š., který spolu se žalobcem jednal již dva roky předtím o případném uzavření kupních smluv s jinými zájemci (bez toho, že by nějak uplatňoval své předkupní právo), a kupní cena výrazně převyšující cenu 10 Kč/m² byla tedy Ing. Š. dobře známá. I kdyby takovouto informaci skutečně žalované poskytl (bezecnost pozemku, nemožnost jejich zastavení) již tímto jednal nepochybně v neprospěch žalobce, jehož byl zmocněn zastupovat a jehož zájmy měl chránit. Ostatně pokud žalovaná se v řízení brání, že je laik, neznala cenu pozemků a vůbec neměla investiční záměr, je s podivem, že ji speciálně Ing. Š. informoval o tom, že pozemky nejsou vhodné k zastavení, když ona sama na nich chtěla pouze založit ovocný sad. V takovémto případě by jakákoliv informace týkající se možnosti zastavenosti pozemku byla zcela nadbytečná, přesto sama žalovaná uvedla, že o možnosti zastavenosti pozemků s Ing. Š. mluvila. S ohledem na reálnou cenu pozemků zjištěnou ze znaleckého posudku, když ten cenu pozemků dle jejich kategorie určil v hodnotách 55 Kč/m², 1 550 Kč/m² a 5 000 Kč/m², je nepochybně, že zmocněnec Ing. Š. uzavřel jménem žalobce kupní smlouvu výrazně poškozující jeho finanční zájmy. V průběhu řízení ani žalovaná netvrdila, a nevyšlo najevo ani z výsledku svědka Ing. Š., že by tento projednal předběžně uzavření kupní smlouvy se žalovanou právě za tuto cenu, výrazně nižší, než je tržní cena, kterou nepochybně dobře znal. Plná moc udělená Ing. Š. ho opravňovala k tomu, aby za žalobce jednal, nikoliv však svévolně, tedy na základě svého rozhodnutí, když jeho povinností bylo znát vůli žalobce, resp. jednat tak, aby byly jeho zájmy co nejlépe chráněny.

18. Není dále důvodná odvolací námitka, že soud akceptoval znalecký posudek ing. Mayera, přestože znalec při svém výsledku uvedl, že nezjistil právní vady pozemku (nájemní smlouvu, předkupní právo Ing. Š.), neboť soud výslovně v odůvodnění napadeného rozhodnutí se s touto skutečností vypořádal tak, že připustil, že i kdyby s ohledem na tyto právní vady byla cena pozemků o 50 % nižší, i v takovém případě by několikanásobně cena přesahovala tu, za kterou žalovaná pozemky získala. Správně tedy soud uzavřel, že smlouva je absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy, nemohla tedy zakládat práva a povinnosti smluvních stran. Není důvodná ani námitka, že se soud měl zabývat pouze aplikací § 1793 zák. č. 89/2012 Sb. Jestliže je smlouva absolutně neplatná z důvodů výše uvedených, je zcela nadbytečné řešit problematiku neúměrného zkrácení. Případné řešení toho, zda je plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, bylo vyřešeno zjištěním, že smlouva je absolutně neplatná, z čehož vyplývá i závěr, že absolutně neplatnou smlouvu nelze žádným jiným posuzováním změnit na smlouvu platnou. Jedná se pouze o účelovou argumentaci ze strany žalované.
19. Důvodné nejsou ani odvolací námitky vztahující se k procesnímu průběhu řízení. Požadavek žalované, aby soud opakoval již jednou provedený důkaz, konkrétně výslech Ing. Š., neboť věc převzala jiná soudkyně, je argument, který platí pro trestní řízení, ve kterém při změně soudce, musí dojít k opakování provedení dokazování, v občanském soudním řízení takováto zásada neplatí (§ 119 odst. 3 o. s. ř.). Soud standardně vychází vždy z dosavadního obsahu spisu. Rovněž nově navrhané důkazy v odvolacím řízení, které nepochybně existovaly již před rozhodnutím prvního soudu, nebyly relevantní odvolací argumentací, a případné jejich provedení by bylo v rozporu se § 205a o. s. ř. Odvolací soud se jimi tedy nezabýval, řízení bylo koncentrováno soudem prvního stupně. Odvolací soud nezjistil vady řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

20. Z výše uvedených důvodů byl napadený rozsudek ve výroku II. a výroku III., když pochybení nebylo shledáno ani ve výroku o náhradě nákladů řízení, jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrzen.
21. Žalobce byl v odvolacím řízení plně procesně úspěšný, a proto mu dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. přísluší náhrada nákladů tohoto řízení ve výši 8 228 Kč (2 úkony právní služby po 3 100 Kč, 2× paušální náhrada hotových výdajů po 300 Kč a 21 % DPH z odměny advokáta 1 428 Kč, dle vyhl. č. 177/1996 Sb.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 4, o přípustnosti dovolání rozhoduje dovolací soud.

Praha 2. března 2022

JUDr. Zdeněk Stibral v. r.
předseda senátu