



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem JUDr. Rudolfem Malým ve věci

žalobce:

bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Narcisem Tomáškem
sídlem U Starého Mostu 111/4, 405 02 Děčín

proti
žalovanému:

bytem [redacted]
zastoupený advokátkou JUDr. Andreou Židovou
sídlem Bělehradská 3347/7, 434 01 Most

pro zrušení kupní smlouvy

takto:

- I. Kupní smlouva uzavřena mezi žalobcem jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím dne [redacted], jejíž předmětem je bytová jednotka [redacted] nacházející se v budově [redacted], která stojí na pozemku parc. č. [redacted], zapsaná u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, LV [redacted] se zrušuje.
- II. Žalovaný je povinen poskytnout žalobci veškerou součinnost k zápisu vlastnického práva žalobce k bytové jednotce č. [redacted] nacházející se v budově [redacted], která stojí na pozemku parc. č. [redacted], zapsaná u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, LV [redacted], do katastru nemovitostí tak, že je povinen uzavřít se žalobcem souhlasné prohlášení za účelem zápisu vlastnického práva žalobce k bytové jednotce č. [redacted] která stojí na pozemku parc. č. [redacted], zapsaná u Katastrálního

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, LV [REDAKCE] a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení 26 443,21 Kč k rukám právního zástupce žalobce, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce ve svém návrhu ze dne 15. 7. 2021 požaduje, aby soud vyslovil, že se kupní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovaným dne [REDAKCE] jejímž předmětem je bytová jednotka č. [REDAKCE], která stojí na pozemku p. č. [REDAKCE], zapsaná u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, list vlastnictví [REDAKCE], zrušuje (dále jen "bytová jednotka"), a žalovanému uložil povinnost poskytnout žalobci veškerou součinnost k zápisu vlastnického práva k bytové jednotce tak, že je povinen uzavřít se žalobcem souhlasné prohlášení za účelem zápisu vlastnického práva žalobce k bytové jednotce. Ve zdůvodnění poukazuje na skutečnost, že došlo ke zkrácení žalobce na kupní ceně za předmět kupní smlouvy a žalovanému muselo být zřejmé, že je kupní cena neúměrně nízká, když bytovou jednotku následně zatížil zástavní smlouvou v souvislosti s poskytnutím hypotečního úvěru ve výši 1 680 000 Kč. Žalobce smlouvu uzavíral v tísní způsobené v požadavku na zaplacení dluhu, který mu byl postoupen původním věřitelem žalobce. Netvrdí, že by byl žalobce nesvéprávný k uzavření kupní smlouvy, i když má snížený intelekt.
2. Žalovaný navrhuje, aby soud žalobu zamítl. Žalobce s kupní cenou souhlasil, podepsal kupní smlouvu a činil další úkony, které směřovaly k uzavření smlouvy. Žalobci bylo řečeno, že bude moci dále bytovou jednotku užívat za velmi výhodných podmínek a mezi účastníky byla dne [REDAKCE] uzavřena nájemní smlouva. Žalobce má stále klíče od bytu a žalovaný v něm nebydlí. Hypoteční úvěr sloužil žalovanému k rekonstrukci jeho bytu v [REDAKCE] zastaveny byly jak byt v [REDAKCE], tak byt žalovaného v [REDAKCE].
3. Soud učinil následující skutková zjištění.
4. Podle Smlouvy o převodu vlastnictví k bytu ze dne [REDAKCE] (dále jen "Smlouva") převedl žalobce vlastnictví k bytové jednotce na žalovaného za kupní cenu ve výši [REDAKCE] Kč. V bodě VI/3 se uvádí, že prodávající předá bytovou jednotku kupujícímu do 5 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy a obě strany se zavazují sepsat a podepsat o předání bytové jednotky předávací protokol (Smlouva o převodu vlastnictví k bytu). Změna vlastnictví je potvrzena výpisem z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, list vlastnictví [REDAKCE] (výpis ze dne 13. 7. 2021). Zjištěné skutečnosti jsou mezi účastníky nesporné.
5. Ve stejný den jako Smlouva byla uzavřena Smlouva o postoupení pohledávky mezi [REDAKCE] jako postupitelem a žalovaným jako postupníkem (Smlouva o postoupení pohledávky). Podle této Smlouvy byla na žalovaného bezúplatně postoupena pohledávka za žalobcem ve výši 320 000 Kč a zákonný úrok z prodlení ve výši 242 224,66 Kč, celkem 562 224,66 Kč. Tato částka byla splatná postupiteli do 15. 10. 2020.
6. Ve stejný den byla mezi účastníky uzavřena Dohoda o započtení, podle níž byla započtena pohledávka žalovaného vůči žalobci ve výši 562 224,66 Kč na kupní cenu za bytovou jednotku v totožné výši (Dohoda o započtení).
7. Dne 14. 5. 2021 vypracovala společnost B.I.R.T. Group, IČO 25781006, se sídlem v Praze, stanovisko k tržní ceně bytové jednotky a stanovila jí ve výši 1 700 000 Kč (stanovisko).
8. Soud ustanovil ve věci ing. Petra Bicenice, znalce z oboru ekonomie, odvětví ceny a odhady nemovitostí, který ve znaleckém posudku ze dne 10. 5. 2022 stanovil obvyklou cenu bytové

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

jednotky ke dni uzavření Smlouvy o převodu bytu ze dne [REDACTED] ve výši 1 700 000 Kč (znalecký posudek č. [REDACTED]).

9. Mezi žalovaným a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., IČO 64948242, Praha 4, byla dne [REDACTED] uzavřena Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. [REDACTED] (Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru). Podle této Smlouvy byl žalovanému poskytnut úvěr ve výši 1 680 000 Kč, z toho 550 000 Kč na refinancování úvěru, 500 000 Kč na financování rekonstrukce bytové jednotky a 630 000 Kč bez sledování účelu. K zajištění úvěru bylo zřízeno zástavní právo k bytové jednotce a k bytové jednotce č. [REDACTED], vystavěné na pozemku st. p. č. 2 [REDACTED], včetně spoluvlastnického podílu o velikosti [REDACTED], zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. [REDACTED].
10. Poskytnutí úvěru předcházela Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru ze dne [REDACTED], ve které žalovaný žádal o úvěr ve výši 1 300 000 Kč, a Doplnění žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru ze dne [REDACTED], ve které žádal o poskytnutí úvěru ve výši 1 680 000 Kč (Žádost a Doplnění žádosti). Byl také proveden odhad obvyklé ceny bytové jednotky dne [REDACTED], a to částkou 1 820 000 Kč (odhad obvyklé ceny).
11. Spolu se Smlouvou o poskytnutí hypotečního úvěru byla rovněž uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem č. [REDACTED] když předmětem zástavního práva byla bytová jednotka a výše vymezená bytová jednotka v [REDACTED] (Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem).
12. Mezi účastníky byla dne [REDACTED] uzavřena Nájemní smlouva na dobu určitou do [REDACTED] jejímž předmětem byla bytová jednotka. Roční nájemné bylo stanoveno ve výši 1 Kč.
13. Svědkyně T [REDACTED] [REDACTED] vypověděla, že se se žalobcem setkala při jednání o prodeji bytové jednotky a při předávání nájemní smlouvy. Žalobce se vyjadřoval srozumitelně a byl schopen jednat. Kupní smlouvu zpracoval [REDACTED] a byla s ní seznámena. Kupní cena byla stanovena ve výši dluhu, který měl žalovaný vůči žalobci. Znalecký posudek zpracováván nebyl. S kupní cenou žalobce souhlasil. Dluh za žalobcem ve výši 562 224,66 Kč byl žalovanému postoupen [REDACTED]. Podpis smlouvy a zápis do katastru nemovitostí zařizoval žalovaný. Se žalobcem bylo ústně dohodnuto, že může v bytě dožít a bude platit symbolické nájemné ve výši 1 Kč. Ve smlouvě to ale obsaženo není. Žalovaný znal žalobce od dětství, ale postupně se jejich vztah zhoršoval a už nebyl takový jako dříve. Proto žalobce požadoval zaplacení celého dluhu i s úroky, i když pohledávku získal bezúplatně. Žalovaný ještě v roce [REDACTED] [REDACTED] od známých za 300 000 Kč až 350 000 Kč. Sama se mimo jiné zabývá od roku 2018 pojištěním a pojišťovala i nemovitosti. Jednání se žalobcem trvalo od prvního setkání do vkladu u katastru nemovitostí asi jeden až dva měsíce. Nikdy nedošlo k faktickému vyklizení bytové jednotky ani k vyklizení žalobce nevyzývali, nebyl sepsán předávací protokol, sami byt nikdy neužívali, nemají v něm žádné své věci a žalobce má stále klíč od bytu. Nikdo je nekontaktoval, že by byla stanovena příliš nízká cena bytové jednotky.
14. Z provedených důkazů soud učinil následující skutkový závěr.
15. Mezi žalobcem jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím byla uzavřena dne [REDACTED] kupní smlouva, jejímž předmětem byla bytová jednotka. Mezi účastníky byla stanovena kupní cena 562 224,66 Kč bez vyžádání znaleckého posudku. Žaloba byla podána dne 15. 7. 2021. Nad rámec kupní smlouvy byla mezi účastníky uzavřena Smlouva o započtení dne 1 [REDACTED] která znamená, že žalovaný kupní cenu za bytovou jednotku nebude žalobci platit v penězích, ale na tuto cenu

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Svobodová.

bude započtena pohledávka žalovaného vůči žalobci. Znalec stanovil na žádost soudu obvyklou cenu bytové jednotky v době a místě prodeje ve výši 1 700 000 Kč. Žalovaný získal finanční prostředky bezúplatně na základě Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne [redacted] uzavřené s [redacted] jako postupitelem. Již v roce 2017 žalovaný koupil jinou bytovou jednotku a jeho snoubenka se od roku 2018 zabývá mimo jiné pojišťováním nemovitostí. Mezi žalovaným, jako pronajímatelem, a žalobcem byla uzavřena dne [redacted] Nájemní smlouva na dobu určitou do [redacted]. Na základě Žádosti ze dne 1. 10. 2020 a Doplnění žádosti ze dne 7. 10. 2020, ve kterých žalovaný žádal poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 1 300 000 Kč, resp. 1 680 000 Kč, byl bankou poskytnut hypoteční úvěr ve výši 1 680 000 Kč. Byl také proveden odhad obvyklé ceny bytové jednotky bankou dne 7. 10. 2020, a to částkou 1 820 000 Kč (odhad obvyklé ceny). Zároveň bylo zřízeno zástavní právo k bytové jednotce a k bytové jednotce č. [redacted], vystavěné na pozemku st. p. č. [redacted], včetně spoluvlastnického podílu o velikosti [redacted] zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. [redacted].

16. Soud zamítl návrh na provedení důkazu dopisy ze dne 14. 4. 2021 a ze dne 16. 6. 2021 k prokázání existence komunikace mezi stranami a jejich argumentací, když žalobce tvrdí žalovaného, že tato komunikace existovala a jsou v ní uvedeny i jiné skutečnosti než v žalobě, nerozporoval.
17. Výslech žalovaného nebyl proveden, protože s ním žalovaný nesouhlasil (§ 131 odst. 1 o. s. ř.).
18. Zjištěný skutkový stav soud zhodnotil podle práva.
19. Podle § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník"), 1) zavází-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. 2) Odstavec 1 se nepoužije pro případ nabytí na komoditní burze, při obchodu s investičním nástrojem podle jiného zákona, v dražbě či způsobem postaveným veřejné dražbě naroveň, ani pro případ sázky nebo hry, anebo při narovnání nebo novaci, pokud byly poctivě učiněny.
20. Podle § 1794 občanského zákoníku, 1) právo podle § 1793 nevzniká, pokud důvod nepoměru vzájemných plnění vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezúplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit. 2) Právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.
21. Podle § 1795 občanského zákoníku, právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.
22. Právo žalobce uplatnil ve stanovené prekluzivní lhůtě, když kupní smlouva byla uzavřena dne [redacted] a žaloba byla podána dne 15. 7. 2021.
23. *Nezakládá se právo od smlouvy odstoupit, nejde ani o relativní neplatnost, ale o právo žádat zrušení smlouvy. Smlouva ovšem bude rušena tímto rozhodnutím od počátku a nebude proto nutno se samostatnou žalobou následně domáhat vydání plnění* (I. Pelikánová a R. Pelikán in Švestka, J. Dvořák, J. Fiala, J. Pelikánová, I. Pelikán, R. Bányaiová, A. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520), Wolters Kluwer, Praha, 2014, str. 153, 154)

24. Rozhodnutí soudu o zrušení smlouvy má konstitutivní povahu; zakládá se jím právní stav, že smlouva je zrušena od počátku.
25. Žalobní oprávnění nepodléhá testu naléhavého právního zájmu podle § 80 o. s. ř. (NS ČR 21 Cdo 2355/2012).
26. Při zvážení, zda došlo k neúměrnému zkrácení, se vychází obecně z obvyklé ceny v době a místě uzavření smlouvy. Jako referenční hranici pro posouzení hrubého nepoměru lze považovat jednu polovinu (poměr vzájemného plnění 2:1). Pokud byla v kupní smlouvě dohodnuta kupní cena 562 224,66 Kč a obvyklá cena bytové jednotky podle znaleckého posudku byla zjištěna částkou 1 700 000 Kč, pak dohodnutá cena byla v hrubém nepoměru k ceně bytové jednotky a žalobce byl neúměrně zkrácen ve prospěch žalovaného.
27. *Vedle hrubého nepoměru ceny jsou podmínkou napadnutelnosti také předpoklady na obou smluvních stranách (subjektivní podmínky). Na zkrácené straně je napadení smlouvy vyloučeno, pokud zkrácený znal nebo musel znát hodnotu vlastního plnění, a na straně zkracujícího smluvního partnera, že nevěděl a nemusel vědět o skutečnosti zakládající hrubý nepoměr. Obě kategorie nevyjadřují pouze subjektivní přesvědčení osoby, ale vyžaduje se přesvědčivý důvod.* (M. Janoušek, Občanský zákoník, 2. vydání, 2019. Komentář. str. 1866-1871). Tím se má na mysli případ, kdy k okamžiku uzavírání smlouvy byly patrné skutečnosti, které zpochybňovaly úměrnost sjednané ceny, a zkrácená strana si počínala subjektivně nedbale tím, že ani přes uvedené skutečnosti úměrnost ceny dostatečně neproověřila. *Vyluka se netýká ceny, když zákonodárce měl na mysli hodnotu a nikoliv cenu věci* ((M. Janoušek, Občanský zákoník, 2. vydání, 2019. Komentář. str. 1871-1873).
28. Účastníci neměli k dispozici znalecký posudek, který by zohlednil relevantní skutečnosti při stanovení ceny bytové jednotky. Dohodnutou cenu samozřejmě znali, ostatně byla stanovena v kupní smlouvě. Zákonodárce však měl na mysli hodnotu nikoliv cenu věci. Pro zjištění obvyklé ceny bytové jednotky bylo nutné mít specifické zkušenosti a znalosti, protože se tyto ceny mohly v rozhodné době významně měnit. Na cenu má vliv například poloha nemovitosti, dostupnost služeb, její stav, ceny srovnávaných nemovitostí, apod. Případně by mohli mít účastníci Smlouvy zkušenosti se stanovováním obvyklé ceny. Nebylo zjištěno, že by žalobce takovými znalostmi a zkušenostmi disponoval. Byl motivován splněním svého závazku. Na druhé straně žalovaný před relativně krátkou dobou již nemovitost, bytovou jednotku, kupoval, jeho snoubenka se mimo jiné zabývala pojišťováním nemovitostí a dá se předpokládat, že se v cenách nemovitostí orientovala. Žalovaný nenavrhoval, aby byla kupní cena za bytovou jednotku vyšší než byla jeho pohledávka vůči žalobci, ačkoliv, podle mínění soudu, musel o hodnotě bytové jednotky vědět. Učinil se žalobcem další krok, který mu umožnil, aby tato pohledávka byla na cenu bytové jednotky započtena, když došlo k uzavření Dohody o započtení. Je třeba vidět také skutečnost, že žalovaný získal tuto pohledávku bezúplatně a v tomto smyslu tak získal plnění zdarma. Nijak nezohlednil, že žalobce zná již od dětství a nijak to nesvědčí o tom, že by si na tomto vztahu zakládal. Nemovitost již v říjnu 2020 využil pro získání hypotečního úvěru a již v první žádosti o hypoteční úvěr žádal o úvěr ve výši 1 300 000 Kč, a ve druhé doplněné žádosti 1 680 000 Kč. Úvěr v této výši mu byl přiznán a jako zástava sloužila bytová jednotka a další byt v [REDAKCE] K získání úvěru ve výši 1 680 000 Kč bylo nutné zřídit zástavní práva jak k bytové jednotce, tak i k bytu v [REDAKCE]. Banka provedla odhad obvyklé ceny bytové jednotky na 1 820 000 Kč.
29. Soud nezjistil, že by důvod nepoměru vzájemných plnění vyplýval ze zvláštního vztahu mezi stranami. Žalovaný sice znal žalobce od dětství, ale i svědkyně [REDAKCE] potvrdila, že se tento vztah zhoršoval a nebyl dobrý, proto žalovaný ani nenabídl žalobci příznivější formu řešení dluhu, ačkoliv pohledávku vůči žalobci získal bezúplatně. Nebylo prokázáno, že by si strany domluvili doživotní užívání bytové jednotky žalobcem, i když svědkyně tvrdí, že o tom se žalobcem ústně jednali. Nevyplývá to ani z dodatečně uzavřené nájemní smlouvy, která byla uzavřena dne [REDAKCE], tedy

více než osm měsíců po uzavření kupní smlouvy, na dobu určitou [REDAKCE]. Nic nebránilo tomu, aby takové ujednání bylo řešeno zároveň s kupní smlouvou, například formou věcného břemena doživotního užívání. Uzavření dodatečné nájemní smlouvy se jeví spíše jako účelové jednání žalovaného.

30. Ze všech uvedených důvodů soud vyhověl žalobci a určil, že se kupní smlouva uzavřená mezi žalobcem jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím dne [REDAKCE], jejímž předmětem je bytová jednotka č. [REDAKCE], která stojí na pozemku p. č. [REDAKCE], zapsaná u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, list vlastnictví [REDAKCE], zrušuje. Zároveň uložil žalovanému povinnost poskytnout žalobci veškerou součinnost k zápisu vlastnického práva žalobce k bytové jednotce a to tak, že je povinen uzavřít se žalobcem souhlasné prohlášení za účelem zápisu vlastnického práva žalobce k bytové jednotce, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).
31. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 26 443,21 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 4 písm. a), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 3 100 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., cestovní náhrada v celkové výši 3 201 Kč, a to v souvislosti s cestou realizovanou dne 27. 1. 2022 náhrada 1 580 Kč za cestovné v částce 980 Kč podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 600 Kč podle § 14 a. t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne 6. 10. 2022 náhrada 1 621 Kč za cestovné v částce 1 021 Kč podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 6 × 30 minut v částce 600 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 20 201 Kč ve výši 4 242,21 Kč.

Poučení:

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

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

Most 13. října 2022

JUDr. Rudolf Malý v. r.
samosoudce