



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Písku rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Ivanou Průšovou jako samosoudkyní ve věci

žalobkyně: [Jméno žalobkyně], narozená [Datum narození žalobkyně] bytem [Adresa žalobkyně] zastoupená advokátkou [Jméno advokátky] sídlem [Adresa advokátky]

proti

žalovaným: 1. [Jméno žalované A], narozený [Datum narození žalované A] bytem [Adresa žalované A]

2. [Jméno žalované B], narozená [Datum narození žalované B] bytem [Adresa žalované A]

oba zastoupeni advokátem [Jméno advokáta] sídlem [Adresa advokáta]

o určení vlastnického práva k jednotce

takto:

I. Žaloba o určení, že žalobkyně je výlučnou vlastníčkou jednotky č. [číslo][číslo] vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. [číslo], [číslo], [číslo], bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. [číslo], a podílu o velikosti 54/1722 na společných částech budovy č. p. [číslo], [číslo], [číslo] a pozemku parc. č. [číslo], to vše katastrálním územím [adresa], se zamítá.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným oprávněným solidárně náklady řízení ve výši 70 737 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaných.

III. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku státem zálohované náklady řízení ve výši 5 308 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala určení, že je výlučnou vlastníčkou bytu - jednotky specifikované ve výroku I. s odůvodněním, že dne 26. 7. 2021 tento byt prodala žalovaným za kupní cenu ve výši

650 000 Kč, avšak kupní smlouva je absolutně neplatná. Před uzavřením kupní smlouvy žalobkyně od června roku 2021 prostřednictvím sociální sítě Facebook komunikovala s podvodníkem, kterému postupně zaslala celkem 54 200 EUR, neboť mu věřila, že se jí zasláné finanční prostředky vrátí. Když podvodník požadoval další finanční prostředky a naléhal a hrozil, že pokud mu je neposkytne, může všechny peníze prodělat, začaly žalobkyni docházet finanční prostředky a v této situaci uzavřela kupní smlouvu o prodeji bytu. Když se vše dozvěděla její rodina, žalobkyně pochopila, že byl vše podvrh a naletěla podvodníkovi. Ani s pomocí orgánů činných v trestním řízení se však peníze nepodařilo získat zpět. Žalobkyně předmětnou bytovou jednotku dlouhodobě pronajímala, neboť sama bydlela na jiné adrese. Když začalo naléhání podvodníka aby urychleně zaslala další a další peníze nabírat na síle, přemýšlela, jak se dostat k vyšší částce než nájemnému, aby jí podvodníkovi zaslala a vzpomněla si na žalovaného, kterého znala jako realitního makléře známého v [adresa]. Proto se na něj obrátila a navrhla mu, aby jí zapůjčil peníze, kterážto pohledávka by byla zajištěna zástavním právem k bytu ve prospěch žalovaného. Nechtěla však zmiňovat spolupráci s podvodníkem a účel, na který peníze žádá, a proto uvedla, že peníze nutně potřebuje na léčbu svého těžce nemocného syna [jméno FO]. Žalovaný jí sdělil, že peníze nepůjčuje a navrhl, že by byt od žalobkyně koupil. Zmínil, že je odborník (realitní makléř), který se vyzná v nemovitostech, a proto ví, jaká je tržní cena bytu a za tuto cenu, že jej od žalobkyně koupí. Nedlouho poté byla uzavřena kupní smlouva za kupní cenu ve výši 650 000 Kč. Žalobkyně byla opět výslovně ujištěna, že za takovou kupní cenu se jednotky v okolí běžně prodávají a tato odpovídá tržní ceně. Na žádost žalobkyně umožnil žalovaný nájemcům v bytě nadále bydlet a uzavřel s nimi novou nájemní smlouvu. Následně žalobkyni její příbuzní vysvětlili, že byla zneužita podvodníkem a že kupní cena je v hrubém poměru k hodnotě bytu. Sám žalovaný na internetových stránkách své realitní kanceláře nabízí podobný byt za částku 2 850 000 Kč. V dané věci se jedná o lichvu, neboť při uzavírání kupní smlouvy žalovaný vystupoval jako odborník, jako realitní makléř, který běžně uskutečňuje obchody s nemovitostmi a zná jejich cenu. V tomto postavení žalobkyni opakovaně ujistil, že kupní cena sjednaná je cenou dobrou a odpovídá hodnotě jednotky. Žalobkyně se na trhu s nemovitostmi nepohybuje a nemá s ním zkušenosti. S ohledem na spolupráci s podvodníkem a vymámení velkého množství peněz ze žalobkyně je s ohledem na její zájem dokončit celou záležitost a obdržet slíbený balík s americkými dolary namísto uvažovat rovněž o naplnění pojmů rozumová slabost a rozrušení, případně lehkomyšlnost při rozhodování. Žalovaní museli vědět, že hodnota jednotky je několikanásobně vyšší než kupní cena 650 000 Kč. Žalovaní vidouce, že žalobkyně jejich sdělení o adekvátnosti kupní ceny nerozporuje, dále jí utvrzovali o tom, že cena je přiměřená a vedli jí k podpisu kupní smlouvy. Muselo jim být zjevné, že žalobkyně je osobou nezkušenou, lehkomyšlnou, resp. jednající s jistou rozumovou slabostí, pokud jde o obchod s realitami, poněvadž jinak by na takovou kupní cenu nikdy nepřistoupila a těchto okolností si byli (museli si být) vědomi, přesto v lichvě pokračovali a jednotku koupili. Žalovaní si museli být vědomi tísně žalobkyně, která nutně potřebovala jednotku prodat, byť za jiným účelem, než tvrdila. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení žalobkyně dovozovala ze skutečnosti, že žalovaní, kteří o sobě tvrdí, že jsou vlastníky a jsou zapsáni do katastru nemovitostí jako vlastníci, ve skutečnosti vlastníky nejsou.

2. Žalovaní s žalobou nesouhlasili. Namítali předně, že žalobkyně nemá na požadovaném určení naléhavý právní zájem a dále popsali okolnosti předcházející uzavření kupní smlouvy následujícím způsobem. Žalobkyně koncem června 2021 navštívila žalovaného v jeho kanceláři v [adresa] s tím, že je výlučným vlastníkem jednotky - bytu o dispozici 2+1 o výměře 48,49 m² v původním stavu bez jakékoli rekonstrukce, kdy jde o jednotku ve 3. podlaží bez výtahu v bytovém domě v původním stavu z doby výstavby v roce 1956 a že uvažuje o jejím prodeji. Původně žalobkyně přišla s tím, že se bude jednat o nabídku zprostředkovatelské služby, a již při této schůzce sama konstatovala, že v bytě jsou nájemníci (její známí) a podmínkou realizace prodeje bytu je akceptování nájemníků, jinak byt neprodá. Nato jí bylo žalovaným sděleno, že to samozřejmě významně ovlivňuje případnou poptávku, a tedy i cenu bytu, která v takovém případě bude

samozřejmě nižší. Při další návštěvě v kanceláři žalovaného dne 2. 7. 2021 sama žalobkyně nabídla žalovanému, že mu jednotku prodá a sama sdělila, že to bude za částku ve výši 650 000 Kč. Zopakovala přitom podmínku zachování nájemního vztahu. V rámci jednání vůbec nebyla zmiňována potřeba finančních prostředků pro syna [jméno FO], toho žalování vůbec neznají a nikdy ho neviděli. Přibližně za 14 dní byla dohodnuta schůzka a prohlídka bytu. Po prohlídce bytu za několik dnů žalobkyně kontaktovala žalovaného, aby se vyjádřil, jak se rozhodl. Dle svého vyjádření chtěla za jí určenou cenu nechat vypracovat kupní smlouvu. Příprava kupní smlouvy trvala zhruba jeden týden, koncept kupní smlouvy byl zaslán žalovaným na e-mailovou adresu žalobkyně a žalobkyně tentýž den potvrdila přijetí e-mailu s tím, že si to přečte a kdyby něco potřebovala, ozve se ráno. V další komunikaci žalobkyně následující den e-mailem odpověděla, že si smlouvu pročítala a vše je v pořádku, otázku měla pouze ohledně průkazu energetické náročnosti bytu a potvrzení o bezdlužnosti s tím, že tam případně sama zavolá. Žalobkyně tedy ke konceptu kupní smlouvy neměla připomínky, dokonce řešila předání energetického štítku PENB a aktivně chtěla případně věc řešit na bytovém družstvu. Teprve poté se dohodl termín podepsání kupní smlouvy. Podpis kupní smlouvy a ověření podpisů proběhlo v kanceláři [tituly před jménem] [právnícká osoba], [tituly za jménem], advokáta v [adresa] dne 26. 7. 2021. Žalobkyně se k podpisu dostavila osobně, znovu si zkontrolovala podmínky a smlouvu dobrovolně podepsala. Žalování žalobkyni řádně a podle podmínek smlouvy uhradili kupní cenu a smlouva byla zapsána do katastru nemovitostí. Pokud se žalobkyně domáhá ustanovení občanského zákoníku o lichvě, pak ale sama prokázala jen tolik, že opakovaně lživě jednala ve vztahu ke svým blízkým i ke svému okolí, což popírá její případnou rozumovou slabost. Rozhodně nelze akceptovat tvrzení žalobkyně, že je osobou nezkušenou, jednající s jistou rozumovou slabostí. Naprosto lživá jsou tvrzení žalobkyně o stanovení ceny za bytovou jednotku, neboť tuto cenu stanovila sama žalobkyně. V bytové jednotce jsou nájemci, bytová jednotka je ve stavu, kdy bude nutné provést celkovou totální rekonstrukci, dům není zateplený a jde o bytovou jednotku ve 3. podlaží bytového domu bez výtahu, proto je sjednaná kupní cena adekvátní. Žalování se po celou dobu od prodeje bytové jednotky se žalobkyní potkávali a nikdy si na nic nestěžovala. Podání žaloby je proto šokovalo. Je to žalobkyně, která posílá na účet žalovanému platby od nájemců jednotky, které dlouhodobě od nájemců vybírá v hotovosti. Tak to bylo dohodnuto, tak je to plněno, a tak to byla i její podmínka při prodeji bytu. Žalobkyně se nikdy nezmiňovala, že by snad byla v tísní, že by byla nezkušená nebo trpěla rozumovou slabostí.

3. Následně žalobkyně doplnila svá žalobní tvrzení podáními ze dne 5. 8. 2022 (č. 1. 46) a 10. 10. 2022 (č. 1. 99). Jednak polemizovala s tvrzením žalovaných o špatném stavu bytu, když uvedla, že celková rekonstrukce sice provedena nebyla, leč v jednotce byla vyměněna okna a nyní se zde nachází nová plastová okna, a jádro bytu je zděné (není přítomen žádný vysloužilý tzv. umakart). Dále uvedla, že její nezkušenost, rozumovou slabost, rozrušení, lehkomyšlnost, tíseň či jiný z rozhodných jevů pro posouzení věci podle § 1796 občanského zákoníku může prokázat [jméno FO], která ačkoli nebyla přítomna uzavření kupní smlouvy a nemůže prokazovat vědomost žalovaných o těchto okolnostech, může prokázat, že tyto okolnosti se při jednání žalobkyně vyskytují dlouhodobě. Nezkušenost žalobkyně při uzavírání kupní smlouvy vyplývá již z toho, že žalobkyně se nesnažila udělat si představu o obvyklé ceně bytu jinak, než ze sdělení žalovaného a spolehla se na to, že jeho tvrzení je pravdivé. Žalobkyně nezjišťovala obvyklou cenu bytu např. z cen nemovitostí inzerovaných na realitních serverech ani se např. neporadila se členy své rodiny, ani nezjišťovala cenu bytu u nezávislé odborně způsobilé osoby. Žalobkyně se v obvyklých cenách bytu v regionu [adresa] vůbec nevyznala, navíc v době uzavření kupní smlouvy jí bylo již 72 let. Spolehla se tak jen na tvrzení žalovaného. Přitom žalovaný jakožto kupující byl zainteresován na tom, aby byla kupní cena pro něho co nejvýhodnější, a proto nemohl být nezávislým zdrojem informací o obvyklé ceně. Již ze skutečnosti, že žalobkyně jeho tvrzení o obvyklé ceně bytu věřila, muselo být žalovanému a jeho manželce žalované [jméno žalované B] zřejmé, že žalobkyně je, pokud jde o prodej bytu a skutečnou cenu bytu, osobou zcela nezkušenou, když jim bylo a muselo být zřejmé, že skutečná cena bytu je minimálně 2 000 000

Kč. Žalovaný přitom vystupoval jako odborník, jako realitní makléř, který běžně obchoduje s nemovitostmi a zná jejich cenu, a přesto v tomto postavení žalobkyni opakovaně ujistil, že cena za byt ve výši 650 000 Kč je cenou dobrou a odpovídající skutečné hodnotě bytu. Jednání žalobkyně, která si sama neověřila skutečnou cenu bytu, je rovněž lehkomyšlné, resp. je jednáním s jistou rozumovou slabostí a žalovaní takové jednání žalobkyně zneužili. Neplatnost kupní smlouvy lze shledávat již v tom, že jednání žalovaných se příčí dobrým mravům. Kromě předmětného bytu žalovaní koupili v lednu 2021 další byt, a to za 400 000 Kč, když prodávající tento byt o 4 roky dříve koupil za cenu 599 000 Kč. Je tak evidentní, že žalovaní koupili i druhý byt, který mají v SJM, za cenu evidentně výrazně nižší, než byla jeho reálná kupní cena, což vede k závěru, že se jedná o jednání, které se u žalovaných opakuje. V podání ze dne 10. 10. 2022 pak žalobkyně stav předmětného bytu popsala tak, že dům, v němž se byt nachází, je pravděpodobně z roku 1956. [adresa] v bytě jsou původní, kuchyňská linka je stará asi 20 let, sporák také starý asi 20 let, vana je původní. Vyměněný byl bojler zhruba před 15 lety. Záchodová mísa byla rovněž vyměněna, ovšem neví, kdy přesně. Elektrické rozvody v jednotce jsou původní. Žalobkyně neví o tom, že by v bytě byly vlhké zdi nebo vlhké podlahy. Dům, v němž se byt nachází, má opravovanou střechu.

4. Podáním z 24. 4. 2023 (č. l. 169) žalovaní poukázali na okolnosti, za kterých byla sjednána kupní smlouva, tj. zejména zastaralý a zanedbaný stavebnětechnický stav bytové jednotky, závazek na ponechání trvání nájemního práva pro stávající nájemce předmětného bytu na doživotí, jakož i na osobu kupujících, když kupujícím byl známý žalobkyně a jednání probíhala v realitní kanceláři. Byla to právě žalobkyně jako prodávající, která oslovila nejprve žalovaného s nabídkou prodeje bytové jednotky, kterou neřešila svoji bytovou potřebu, nýbrž tuto bytovou jednotku pronajímala třetím osobám za smluvní nájemné. Pokud žalobkyně odkazovala na svoji tehdejší nepříznivou finanční situaci, pak ale o této situaci při realizaci tohoto obchodu kupující nikterak neinformovala a kupující takovými informacemi ani z jiných zdrojů nedisponovali. Žalobkyně si při sjednávání obsahu kupní smlouvy byla vědoma reálných cen nemovitostí na trhu a nabídkou kupní ceny sledovala rychlé řešení požadavku na prodej osobě, o které měla jistotu, že bude akceptovat trvání jejího osobního závazku na další existenci nájemního vztahu stávajících nájemců bytové jednotky a to na „dožití“. Nejedná se proto o případ neúměrného zkrácení.

5. Z výtisku internetových stránek [právnícká osoba] a syn ve spojení s výpisem ze živnostenského rejstříku (č. l. 51-54) bylo zjištěno, že žalovaný [jméno žalované A] dlouhodobě působí jako realitní makléř a prezentuje se jako specialista na oblast mimo jiné Písecka. Realitnímu zprostředkování se věnuje již od roku 2003.

6. Z e-mailové korespondence (č. l. 35-37) bylo zjištěno, že žalobkyně dne 23. 7. 2021 zaslala žalovanému smlouvu o pronájmu předmětného bytu s informací, že v roce 2003 byla (smlouva) obnovena na 8 let s tím, že se pak po roce vždy dohodnou, žalovaný pak dne 25. 7. 2021 zaslal e-mailem žalobkyni návrh kupní smlouvy k přečtení a kontrole s tím, že je možné ji ještě upravit a žalobkyně na to tentýž den odpověděla: „[adresa], děkuji za smlouvu, počtu si to a kdybych něco potřebovala třeba doplnit, ozvu se ráno“.

7. Z nájemní smlouvy ze dne 20. 12. 2013 (č. l. 111) bylo zjištěno, že žalobkyně uvedeného dne pronajala byt manželům [jméno FO] s možností prodlužování nájmu.

8. Kupní smlouvou z 26. 7. 2021 (č. l. 10) ve spojení s výpisem z katastru nemovitostí, a to listem vlastnictví č. [hodnota] pro katastrální území [adresa] (č. l. 13) bylo prokázáno, že dne 26. 7. 2021 byla uzavřena kupní smlouva mezi žalobkyní jako prodávající a žalovanými jako kupujícími, na základě které žalobkyně prodala žalovaným předmětnou bytovou jednotku za dohodnutou kupní cenu ve výši 650 000 Kč, přičemž žalobkyně jakožto prodávající ve smlouvě prohlásila, že na bytě nevážnou žádné právní závady, zejména mimo jiné právní povinnosti. Jako vlastníci předmětného bytu jsou v katastru nemovitostí zapsáni žalovaní.

9. Nájemní smlouvou z 1. 8. 2021 (č. l. 108) bylo prokázáno, že žalovaní uvedeného dne pronajali předmětný byt manželům [jméno FO] na dobu určitou od 1. srpna 2021 do 31. ledna 2022 s automatickým prodlužováním doby nájmu vždy o 12 měsíců, přičemž v Článku III. 3. bylo sjednáno, že za obvyklých podmínek se počítá s trváním nájmu po dobu života nájemců.

10. Z výslechu žalobkyně jako účastníka řízení bylo zjištěno, že kupní smlouva byla podepsaná 26. 7. 2021 a podpisu smlouvy předcházelo to, že nejprve v pátek 16. 7. 2021 zašla do realitní kanceláře, protože ji tlačilo, že potřebuje peníze. Šla se zeptat, jestli žalovaný půjčuje peníze a jestli by jí půjčil. Žalovaný řekl, že peníze nepůjčuje, ona řekla, že by měla byt do zástavy, žalovaný řekl, že by šlo byt jedinež prodat. Následující týden po této schůzce tam opět šla a řekla, že by ten byt prodala a cenu by nechala na něm, nemá v tomto totiž žádný přehled. Žalovaný jí nabídl cenu 650 000 Kč, ale s tím, že se ještě musí poradit s manželkou, jestli by to koupili. Pak jí řekl, že to koupí a poslal jí návrh té kupní smlouvy, který jí přišel 25. července e-mailem, a 26. července tu smlouvu podepsali u něj v realitní kanceláři. Při první schůzce byli v realitní kanceláři sami, pouze žalobkyně se žalovaným a až potom ke konci přišel otec žalovaného. Žalobkyně žalovanému řekla, že její byt vypadá stejně jako ten byt, v němž bydlela babička žalovaného, akorát že má v tom bytě nájemníka a že by byla ráda, kdyby ten nájemník tam mohl zůstat. [právnícká osoba] žalobkyni navrhl žalovaný a ona na to kývla. Když se žalovaného ptala, jestli půjčuje peníze, řekla mu, že peníze potřebuje na léčbu svého syna, ale neřekla mu, kolik potřebuje. Žalovaná nebyla přítomna ani u první ani u druhé schůzky. Na otázku, zda se byl žalovaný nebo jeho manželka na prodáváný byt podívat, žalobkyně uvedla: „Před podpisem kupní smlouvy se mnou rozhodně ne. [právnícká osoba] ne.“ Na otázku, kdo komu nabídl, že by byt prodal nebo koupil, žalobkyně odpověděla: „Já jsem řekla, že bych ten byt prodala.“ Poté, co bylo žalobkyni předestřeno, že původně uvedla, že koupí bytu jí nabídl žalovaný, žalobkyně uvedla: „Když jsem tam šla podruhé, tak mi řekl, že by ten byt koupil a řekl mi cenu.“ Žalobkyně věděla, že žalovaný je realitní makléř a cenu, kterou jí navrhl, žádným způsobem neověřovala, ani se s nikým neradila, protože mu důvěřovala. Žalovaní ji nepožádali o schůzku v prodáváném bytě, o prohlídku tohoto bytu před tím, než se podepsala smlouva. Žalovaní se ani žalobkyně neptali na stavebnětechnický stav bytu, neptali se, jak byt vypadá a jaké jsou tam případně provedené rekonstrukce. V červenci 2021 se žalobkyně cítila psychicky zdravá. Pracuje ve firmě [právnícká osoba]. v kanceláři jako provozní. Na starosti má také pokladnu, a to jedinou pokladnu na finanční hotovost, která je ve firmě. V této pokladně se nenachází pravidelně vyšší částky v hotovosti, pouze malé částky. Žalobkyně absolvovala střední ekonomickou školu. V polovině roku 2021 neměla žádné psychické zábrany či potíže vykonávat práci ani neměla žádné absence ani se s ničím neléčila. V červenci 2021 byla vlastníkem ještě dalšího bytu, přičemž se jedná o byt, v němž bydlí. Tento byt je také v [adresa]. Dále ještě vlastní polovinu garáže a automobil [jméno FO] [jméno FO]. [adresa] 000 Kč, kterou obdržela jako kupní cenu, použila na poslání tomu podvodníkovi, všechny inkasované peníze mu poslala. Se žalovaným o přítomnosti nájemníka v bytě hovořila, a sice když jednali o tom, že byt prodá a nabídl jí tu cenu, tak řekla, že je tam nájemník a že by chtěla, aby tam ten nájemník byl. Řekla, že sice to není podmínka prodeje, ale že by byla ráda, aby tam nájemníci zůstali, protože už tam byli strašně dlouho, jednalo se o staré lidi, a proto chtěla, aby tam mohli zůstat. Měla s nimi uzavřenou nájemní smlouvu. Ti nájemníci dávali žalobkyni asi 4 000 nebo 4 500 Kč jako zálohy na elektřinu, voda a další služby se platí přes bytové družstvo. Žalobkyně posílala bytovému družstvu asi 1 300 Kč, přibližně 4 000 Kč si nechávala jakožto zálohy na elektřinu, přičemž elektroměr byl stále psaný na ni. Pro osobní potřebu žalobkyni z toho nezbyvalo téměř nic. V současné době od července roku 2021 nájemce předmětného bytu posílá měsíčně částku 7 500 Kč žalobkyni a ona z toho částku 5 000 Kč posílá žalovanému a 2 500 Kč platí jako zálohu na elektřinu, protože elektroměr je stále evidovaný na ni. Takto se dohodli se žalovaným, a to proto, protože když by žalobkyně odhlásila elektroměr a žalovaný si ho nechtěl přihlásit, tak aby s tím neměl nájemce pan [jméno FO] starosti. Žalobkyně má uzavřenou smlouvu na dodávku elektřiny s firmou [právnícká osoba] a platí zálohy ve výši 2 500 Kč, přičemž předtím měla smlouvu s firmou [právnícká osoba] a platila

zálohy 2 200 Kč. Žalovaný žalobkyni řekl, že panu [jméno FO] dále umožní bydlet v bytě, tzn. že mu byt pronajme. Po uzavření kupní smlouvy se domluvili na tom, že pan [jméno FO] bude dále platit za byt žalobkyni a žalobkyně bude část těchto peněz přeposílat na úhradu záloh na elektřinu a zbytek bude přeposílat žalovanému. Žalobkyně vykonává pro společenství vlastníků jednotek v domě, kde bydlí, funkci jednatelky nebo místopředsedkyně. V tomto domě naposledy dělali opravu střechy, když byla poškozená větrem, a to zařizovala právě žalobkyně, a sice objednala opraváře střech a pokrývače a uzavřela smlouvu na opravu střechy, cenu díla za opravu střechy nijak neproověřovala, protože to potřebovala rychle zakrýt, aby jim tam nepršelo. [právnícká osoba] s nikým nekonzultovala a spoléhala se na svůj úsudek. Její děti se to dozvěděly zhruba až za měsíc po prodeji. Neměla představu, kolik by potřebovala prodejem bytu získat a nechala to na uvážení, kolik jí žalovaný nabídne a kolik jí dá. [adresa] v bytě vyměněna nejsou. Byt je v původním stavu, jak byl postaven nebo vybaven a žádné stavební zásahy tam nebyly. Žalobkyně byt získala v roce 2000 dědictvím po své matce. Když přišla původně za žalovaným, zda by jí nepůjčil peníze, tak potřebovala půjčit asi 500 000 Kč. Než se pustila do akce s tím podvodníkem, tak měla našetřeno necelých 60 000 Kč, a to vše mu poslala. Na peníze, které mu pak posílala později, si vzala dvě půjčky od banky a pak prodala byt. Se situací ohledně podvodníka se nikomu nesvěřila. Řekla to jenom svému šéfovi, když nutně chtěla půjčit peníze, což už bylo začátkem srpna.

11. Výsledkem žalovaného bylo prokázáno, že poprvé se ve své kanceláři setkal se žalobkyní v dubnu roku 2021, kdy k němu žalobkyně zašla s prosbou, že by potřebovala nechat vyhotovit průkaz energetické náročnosti budovy na bytový dům, kde bydlí. Žalovaný zjistil, že tam žalobkyně řeší účetnictví. To byla jejich první schůzka a už na této schůzce se žalobkyně zmínila, že do budoucna by zřejmě chtěla prodávat byt. Dále se sešli až začátkem června, kdy žalobkyně přišla, že by měla zájem prodat byt přes jeho realitní kancelář, kterou má žalovaný se svým otcem. On jí na to řekl, že může byt nafotit, dájí to do nabídky a uvidí, jaká bude odezva. Žalobkyně na to řekla, aby to do nabídky ještě nedával, že si to ještě promyslí a zváží to. Pak přibližně začátkem července přišla s tím, že se rozhodla, že byt chce prodat za 650 000 Kč. Žalovaný do té doby byt neviděl, a proto jí řekl, že na dálku nemůže hodnotit byty a že vždycky, když nabírá jakoukoli nemovitost, tak ji nejdřív důkladně projde, zjistí, jak je tam vše řešeno, jak je to kompletně s bytovým domem jako celkem, jestli je dům zadlužený, a teprve po zhodnocení všech těchto věcí následně stanovuje cenu. Proto udělali prohlídku, na níž byl též pan [jméno FO] a při této prohlídce žalovaný byt prošel, kontroloval okna a všechno si prohlédl. Jednalo se o bytovou jednotku 2+1 s lodžií, která se rozpadá. Výměra bytu je 47 m², okna jsou v dezolátním stavu, tzn. že je v dezolátním stavu výplň, okna netěsní a zatéká tam. [právnícká osoba] je původní. Elektřina rovněž původní, stejně jako podlahy, koupelna, rozvody vody, odpady. Byt je před kompletní rekonstrukcí. V domě neproběhla žádná revitalizace, na chodbách jsou stará lina. Dům je z roku 1956 a je tam vše původní. Žalovaný to zjišťoval od společenství vlastníků. Jediné, co společenství udělalo, jsou stoupačky jako celek, jako odpady, jinak je úplně vše původní. Při schůzce v červenci žalobkyně řekla, že v bytě jsou nájemníci, a proto žalovaný uvedl, že se tedy ten byt bude zřejmě hůř prodávat, pokud bude žalobkyně chtít dodržet existenci stávajícího nájmu. Důležitá okolnost byla také ta, že byt je v 2. patře bez výtahu, čili by se dal hůř prodávat starším lidem nebo starší generaci. Na to mu žalobkyně řekla, že by byla ráda, kdyby ten byt koupili přímo žalovaní jako manželé s tím, že chce mít podmínku, aby tam dožili manželé [jméno FO]. Žalobkyně věděla, že žalovaný je ženatý, protože znala jejich babičku. Žalobkyně hlavně zdůrazňovala, že opravdu chce, aby tam manželé [jméno FO] dožili, hlavně aby se tam nic neměnilo, když v katastru nebylo zapsáno žádné věcné břemeno na dožití. Nabídla mu tedy byt ke koupi a navrhla cenu. V okamžiku, kdy žalobkyně řekla žalovanému, že by mu byt chtěla prodat za 650 000 Kč, tak už mu řekla, že tam chce ponechat nájem manželům [jméno FO]. Byla to podmínka žalobkyně. Na otázku, zda v tento okamžik, když ještě neznal přesný stav bytu, protože na prohlídce ještě nebyl, žalovanému připadala kupní cena 650 000 Kč za takovýto byt a za těchto podmínek zachování nájmu odpovídající, žalovaný uvedl, že žalobkyni odpověděl, že

musí ten byt vidět, protože nelze hodnotit byt na dálku, když ho neviděl, protože celkový stav je důležitý. Na prohlídce bytu byl bez manželky, manželka nebyla ani při jednání v kanceláři, tam byl jenom jeho otec. Po prohlídce bytu řekl žalovaný žalobkyni, že to ještě musí zkonzultovat se svou manželkou. Poté, co zjistil stav bytu na prohlídce, usoudil, že nabízená cena 650 000 Kč je cenou odpovídající, a to s ohledem jednak na skutečnost, že byt byl před kompletní rekonstrukcí a dále též z důvodu, že v bytě měli zůstat nadále stávající nájemníci. Žalovaný koupil byt zvažoval proto, že má dva syny ve věku 15 a 20 let, s tím, že v budoucnu až by dožili manželé [jméno FO] by bylo třeba ten byt zrekonstruovat, což by byla obrovská investice ve výši 1 000 000 nebo 1 500 000 Kč. Otec žalovaného vše slyšel a vše o tom věděl. V kanceláři od něj sedí otec asi 4 m daleko a na schůzkách něco z hovoru se žalobkyní slyšel, protože v tu dobu neměl svého klienta a byl sám u počítače. S otcem o tom také hovořili. Po prohlídce bytu řekl otci, jaký je stav byt a také to řešil i se svou manželkou. Otec jej od koupě zrazoval a upozorňoval jej právě na potřebu obrovských investic v budoucnu s tím, že také bude potřeba dělat kompletní revitalizaci domu. Takže rodina mu to rozmlouvala, a navíc ani žalovaný neměl celou částku k dispozici a musel si 250 000 Kč na zaplacení kupní ceny půjčit od otce. Po prohlídce bytu už se žalobkyní schůzku neměli, jenom si telefonovali a žalovaný žalobkyni potvrdil, že má o byt zájem. Řekl jí, že pokud by byt koupili, tak by stávajícím nájemníkům garantovali nájem na dožití, byt ne formou věcného břemene, nýbrž smlouvou o nájmu uzavřenou na rok s automatickým prodlužováním, a to proto, že žalobkyně to takto s nimi měla zaběhlé po celou dobu a trvala na tom, aby to zůstalo stejné. S paní žalobkyní byli domluveni, že se nájemní vztah zachová a že peníze za byt od pana [jméno FO] budou žalovanému přeposílány přes účet žalobkyně. Nájemní smlouvu žalovaným připravoval [tituly před jménem] [jméno FO], který rovněž připravoval i návrhy kupní smlouvy. K podpisu kupní smlouvy a ověřování podpisů došlo právě v kanceláři advokáta [tituly před jménem] [jméno FO], nikoli v realitní kanceláři. Žalovaný nemá zájem nájemce manžele [jméno FO] vystěhovávat a chce je tam nechat na dožití, nic jim v bytě nepředělává, protože jsou jakožto staří lidé zvyklí na své a žijí si tak, jak vždy žili za doby, kdy byt patřil žalobkyni. Žalovaný popřel, že by od něj žalobkyně někdy chtěla půjčit peníze, uvedl, že na žádné ze schůzek nikdy nepadlo, že by potřebovala peníze. Dále popřel, že by mu žalobkyně říkala, že potřebuje peníze na léčbu svého nemocného syna, když ani neví, že má syna. Když šel na prohlídku bytu, tak mu žalobkyně říkala, že byt je k rekonstrukci. Žalobkyně znala obsah kupní smlouvy před jejím podpisem, protože návrh kupní smlouvy jí žalovaný posílal e-mailem a žalobkyně mu po přečtení odpověděla, že je vše v pořádku. Nájemní smlouva se řešila přes dceru manželů [jméno FO], paní [jméno FO], s níž byli domluveni. Nájemní smlouva byla podepsaná všemi účastníky přesně podle toho, jak požadovali. Dále k dotazům žalovaný doplnil, že na první schůzce v dubnu, která trvala jen zhruba asi 2 min, žalobkyně pouze naznačila, že by možná v budoucnu chtěla prodat byt, při druhé schůzce v červnu řekla, že by chtěla prodat byt, což žalovaný chápal tak, že to bude dávat k němu do nabídky realitní kanceláře, a proto řekl, že byt dojde nafotit a udělají to jako vždy při jiných případech. Fotodokumentace nakonec nebyla pořízena proto, že žalobkyně pak řekla, že by to chtěla prodat žalovaným. To bylo na třetí schůzce začátkem července, kdy žalobkyně přišla do realitní kanceláře žalovaného a řekla mu, že by byla ráda, kdyby to koupil on s manželkou a ponechali tam původní nájemníky, a to za kupní cenu 650 000 Kč. Po této třetí schůzce žalovaný žalobkyni telefonicky sdělil své stanovisko. Otec žalovaného na prohlídce nebyl, ale byl přítomen při všech třech schůzkách a slyšel, co žalovaný se žalobkyní řešil. Žalovaný se svým otcem o tomto případě bavil v červenci, kdy byl na prohlídce bytu a otec se jej ptal, jak byt vypadá. Na to mu žalovaný sdělil, že byt je ve špatném stavu a otec mu tu koupil rozmlouval. Rozmlouvala mu to i manželka. Na prohlídce bytu byla přítomna též žalobkyně. Měli sraz před vchodem do bytu. Bylo to ještě před podpisem kupní smlouvy. O termínu prohlídky se domlouvali telefonicky zhruba dva dny dopředu, protože bylo potřeba zařídit, aby to nájemníci věděli předem a aby byli doma. [jméno FO] žalobkyně měla v tu dobu od předmětného bytu klíče. Byt otvírala zřejmě žalobkyně, určitě jim neotvíral pan [jméno FO], protože má problémy s nohama, možná, že jim házel klíče z okna. Nová nájemní smlouva s manželi [jméno FO] se dělala

proto, že si to přáli jak žalobkyně, tak i dcera manželů [jméno FO] paní [jméno FO]. To, že se bude jednat o nájemní smlouvu na dobu určitou, bylo domluveno mezi žalovaným a paní [jméno FO]. Smlouva byla uzavřena s automatickým prodlužováním, což byla podmínka žalobkyně, která chtěla, aby tam ti lidé dožili. Žalovaný jako realitní makléř si koupil do svého osobního vlastnictví kromě předmětného bytu ještě jeden další byt, což je byt, v němž bydlí jeho babička v [adresa].

12. Dále žalovaný u ústního jednání konaného dne 10. 1. 2023 v rámci pokračování účastnického výslechu k dotazu soudu vypověděl, že schůzka s [tituly před jménem] [jméno FO] sice proběhla, ovšem nikoli v realitní kanceláři, nýbrž v předmětném bytě, a to až v době, kdy se manželé [jméno FO] museli přestěhovat do pečovatelského domu. A schůzka v předmětném bytě, které se účastnila žalobkyně a rovněž paní [jméno FO]. [jméno FO], se uskutečnila po podpisu kupní smlouvy, neboť paní [jméno FO] se divila, proč jí žalobkyně byt nenabídla k odkoupení, když její rodiče tam bydleli tak dlouho. Předmětem této schůzky, kterou iniciovala žalobkyně, bylo oznámení paní [jméno FO], že byt bude mít nového majitele. [jméno FO] se tam potvrdilo, že se nic měnit nebude, že vše zůstane při starém a že tam [jméno FO] mohou zůstat až do smrti. Nic jiného se tam neřešilo.

13. Výslechem svědka [jméno FO], otce žalovaného, bylo prokázáno, že svědek má společnou realitní kancelář se žalovaným, kde sedí dohromady. Vepředu je malá jednací místnost, která je propojená s kanceláří, v níž mají počítače a psací stůl. Hovoř je slyšet z jedné místnosti do druhé a naopak. Svědek si pamatoval, že v létě 2021 probíhalo jednání mezi žalobkyní a žalovaným. Proběhlo více jednání. Nejprve z jara přišla žalobkyně ohledně nějakého průkazu energetické náročnosti a potom někdy v červnu se přišla informovat u žalovaného, jak by probíhalo, kdyby prodávala nějakou nemovitost, jaké jsou postupy a na to jí žalovaný odpověděl, jakým způsobem se to dělá. Potom přišla během července s konkrétní nabídkou, že by ráda, aby jejich realitní kancelář zprostředkovala prodej jejího bytu s tím, že měla určité podmínky a nejhlavnější podmínkou bylo, aby tam zůstali nájemci za stejných podmínek, že tedy ten, kdo to koupí, to musí dodržet a že by si představovala cenu tak 650 000 Kč. Nabídla žalovanému, aby si to případně odkoupil on, že by potom měla jistotu, protože ho zná a ví, že je korektní, že by si tedy tu nemovitost mohl koupit on a zaručit, že ti nájemci tam budou dále pokračovat za stejných podmínek. Pak se domluvili, že se tam udělá prohlídka a pak že se sdělí co a jak. Žalovaný se také musel poradit se svojí manželkou. Když mu žalovaný řekl, za jakých podmínek a v jakém stavu ten byt je, tak to synovi rozmlouval. Žalovaný mu na to řekl, že je to dobré do budoucna a že by byl rád, aby tam jeden jeho syn bydlel a že kdyby se rozhodl to koupit, tak by potřeboval půjčit na zaplacení kupní ceny 250 000 Kč. Obsah červencové schůzky svědek blíže popsal tak, že žalobkyně přišla do realitní kanceláře s tím, že by měla zájem prodat jednu svoji nemovitost, byt a že by se chtěla domluvit se žalovaným, aby se to mohlo dát do realitní nabídky, pak sdělovala své podmínky, za kterých by se to případně prodávalo, a že jí také napadlo, že by to mohl koupit přímo žalovaný s tím, že je tam záruka, že on ty nájemce, které tam žalobkyně má, o nichž se zmiňovala, nechá dožít. Sdělila také cenu, kterou by za tu bytovou jednotku požadovala, a sice 650 000 Kč. Žalovaný na to řekl, že hned nemůže říci, jestli by to koupil, že by se nejdřív musela udělat prohlídka, která by se musela udělat tak jako tak s tím, že až potom by případně o tom uvažoval, ale že se musí poradit s manželkou. Žalovaný pak o případu s bytem žalobkyně svědkovi řekl, že na prohlídku půjde, také mu řekl, co mu žalobkyně nabídla a když byl žalovaný na prohlídce a řekl mu, v jakém stavu ta nemovitost je, že je před rekonstrukcí komplet, a že je tam nájemce, který tam má být na doživotí, tak na to žalovanému řekl, že mu nedoporučuje to koupit, protože se mu to zdá nevýhodné, a to i za tu cenu 650 000 Kč. Svědek neslyšel, čím žalobkyně odůvodnila cenu, kterou zmínila, proč zrovna 650 000 Kč, ani neslyšel, že by žalobkyně od žalovaného chtěla půjčit nějaké peníze. Neslyšel ani, že by žalobkyně žalovanému říkala, že potřebuje peníze na léčbu svého nemocného syna. Nic takového mu neřikal ani žalovaný. To, že žalobkyně podmiňovala prodej tím, že tam zůstanou bydlet stávající nájemníci, mu řekl žalovaný, že to má být jedna z hlavních podmínek. Žalobkyně žalovaného oslovuje

křestním jménem „ahoj [jméno FO]“, protože se znají zřejmě nějakou delší dobu a tykají si. Na schůzkách mezi žalobkyní a žalovaným v realitní kanceláři, kterým byl svědek přítomen, seděl ve vzdálenosti asi 3,5 m od účastníků a v tu chvíli nejednal se žádným svým klientem, žádného svého klienta tam neměl. Slyšel tedy, co si žalobkyně se žalovaným povídají.

14. Výslechem svědka [tituly před jménem] [právnícká osoba] bylo prokázáno, že svědek pro žalovaného sepisoval kupní smlouvu. Žalovaný jej oslovil, že by koupil nějaký byt v [adresa] a předložil mu k tomu list vlastnictví. Řekl, že to chce koupit společně s manželkou a svědek kupní smlouvu někdy v létě roku 2021 připravil. Když mu žalovaný předával podklady pro vyhotovení návrhu kupní smlouvy, tak na listu vlastnictví nebyl žádný údaj a ani mu žalovaný nepřinesl žádnou nájemní smlouvu, jen šlo o to, že v bytě je nějaký nájemce a prodávající trvá na tom, aby tam zůstal i po převodu vlastnického práva. V listu vlastnictví žádná služebnost nebo věcné břemeno pro třetí osobu uvedeno nebylo, proto svědek volil tu formulaci, jak je uvedena v Článku VI. 1. smlouvy, že smluvní strany berou na vědomí, že je tam užívání v nájemním vztahu. Návrh kupní smlouvy poslal žalovanému a domlouvali se na tom, že on zajistí, aby si to prodávající mohla přečíst a zajistí termín, kdy by pak mohli smlouvu podepsat. Se žalobkyní svědek mluvil až při podpisu smlouvy, kdy ve smlouvě už bylo ujednání o zachování stávajícího nájmu zakomponováno. Smlouvu pak podepisovali dne 26. 7. 2021 v jeho advokátní kanceláři v [adresa]. Při podpisu smlouvy byl přítomen žalovaný, jeho manželka a žalobkyně. Svědek si od všech vzal občanský průkaz, vyplnil údaje do ověřovací knihy a než přistoupili k podpisu, tak měli všichni možnost o té kupní smlouvě mluvit. Řešili, jestli k tomu něco mají nebo nemají, svědek se jich ptal, jako obvykle, jestli tomu rozumí a jestli mají případně nějaký návrh na doplnění smlouvy nebo úpravu. Řešil se tam právě ten stávající nájem. Byla mezi nimi nějaká dohoda. Právě na základě požadavku žalovaného svědek sepsal kupní smlouvu tak, že nájemní vztah je zachován a bude trvat, což byla podmínka prodávající. Svědek uvedl, že si přesně nepamatuje, ale myslí, že žalobkyni ničeho dalšího nemusel vysvětlovat, protože ona nic dalšího doplnit nebo vysvětlit nechtěla. Účastníci seděli u stolu a svědek mezi tím u svého stolu v kanceláři ověřoval podpisy. Při podpisu smlouvy tedy nebylo nic připomínkováno. Pouze byl vyjasňován ten nájemní vztah, ale účastníci byli dohodnutí a nic se ve smlouvě neupravovalo, pouze svědek vytiskl další paré smlouvy. Kupní cenu uvedenou ve smlouvě znal svědek od žalovaného, protože tak zněl pokyn, že takto má kupní smlouvu připravit. Ohledně té ceny žalovaný pouze uváděl, že je to nějaký starší byt v zástavbě v [adresa] v paneláku a že se takhle domluvili, v jakém je to stavu. Kupní cena byla uvedena v návrhu kupní smlouvy a ani se žádným způsobem nelicitovalo, že by kupující chtěla cenu snížit nebo naopak prodávající cenu zvýšit. Když se účastníci o smlouvě bavili, tak bylo jen potvrzováno to, že ten nájemní vztah bude zachován. Žalobkyně říkala: „[jméno FO], já vám věřím, že to zůstane zachováno nebo že bude pokračováno.“ Svědek pochopil, že byli domluveni na tom, že podmínkou je, že nájemní vztah bude pokračovat. Žalovaný uváděl, že výše kupní ceny je určena v návaznosti na to, že ten byt nemůže mít k dispozici, protože je tam ten nájem. Říkal, že je to jedna z věcí, proč ta kupní cena je takováto. Žalovaný říkal, že se ve smlouvě musí zmínit technický stav, že se jedná o starší panelák v [adresa] z roku 1950 nebo 1960. Žalovaný uváděl, že je to bytová jednotka ve staré zástavbě bez jakékoli rekonstrukce, tak proto bylo i zmíněno, že kupující a prodávající berou ten stav, jak interiéru, tak i celkový stav domu, na vědomí, takhle to bylo sjednáno. Dále svědek uvedl, že se necítí být vázán ve vztahu k žalobkyni povinností mlčenlivosti, protože kupní smlouvu sepisoval pro žalovaného na základě jeho požadavků, pro žalobkyni nepracoval, neposkytoval jí rady, pouze ověřil její podpis.

15. Fakturou č. 2021073 (č. l. 96) bylo prokázáno, že [tituly před jménem] [právnícká osoba], [tituly za jménem], advokát vystavil odběrateli [právnícká osoba] a syn fakturu za poskytnuté právní služby dne 26. 7. 2021 na částku 7 000 Kč.

16. Z výslechu svědkyně [tituly před jménem] [jméno FO] bylo zjištěno, že svědkyně je dcera manželů [jméno FO]. Svědkyně uvedla, že stav bytu je jí znám, jedná se o byt ve staré zástavbě, který neprošel žádnou významnou úpravou minimálně posledních 15 let. Její rodiče bydleli v bytě

určitě přes 15 let. Byla provedena pouze oprava záchodu, byt renovovaný nebyl. Na otázku, zda by byt zasloužil údržbu, kterou nedostal v době, kdy začal nájem manželů [jméno FO], svědkyně uvedla, že ano, např. výměnu oken. Za dobu trvání nájmu okna vyměněna nebyla. V kuchyni byl starý elektrický sporák, který za dobu trvání nájmu nebyl vyměněn. Kuchyňská linka byla zachovalá průměrně. Na otázku, zda kuchyňská linka byla v pořádku, svědkyně uvedla: „Skříňky se zavíraly, omlácená nějak výrazně nebyla, ale za těch 15 let, co se tam rodiče nastěhovali, tak byla opotřebená běžným způsobem a v době, kdy se rodiče do bytu stěhovali, tak již byla mírně opotřebená. Záchod i koupelna byly ve stejném stavu, jako v době, kdy se rodiče nastěhovali. Praskliny ve zdech nejsou, plíseň v bytě je a byla tam určitě i v létě roku 2021, tak do čtvrtiny zdi v ložnici, a i v obývacím pokoji. Dále se nedovírají okna a dveře, což je asi největší problém. ... Byt má balkon, kde jsou skleněné výplně, které jsou popraskané a beton na balkoně je rovněž popraskaný.“ Žalovaný byl v předmětném bytě přítomen v době, kdy byla na místě i svědkyně, což bylo potom, co jí žalobkyně informovala o tom, že prodala byt, takže zinicovali schůzku. Bylo to v létě roku 2021. Poté, co se byt prodal, byla uzavírána nová smlouva se žalovaným. Když se svědkyně dozvěděla o tom, že žalobkyně byt prodala, tak zinicovala schůzku se žalobkyní a žalovaným v jeho kanceláři, aby se domluvili, jak to bude dál. Potom byli všichni společně u rodičů doma. Manželé [jméno FO] posílali platby za byt složenkou na účet žalobkyně. Byly to platby jednak za nájem, a i za energie, protože takto to bylo dohodnuté, že žalobkyně pak bude přeposílat určitou částku žalovanému a částku za elektrickou energii bude platit ona. Na schůzce se žalobkyní a žalovaným u žalovaného, kterou svědkyně zinicovala, bylo projednáno, že zůstane stav, jaký je, tzn. že rodiče svědkyně budou moci v bytě dožít do konce svého života, nebo do té doby, kdy budou schopni být samostatní. Žalovaný k tomu žádné výhrady neměl, pouze domlouvali, aby bylo zajištěno, že tam budou moci dožít do konce svého života v tom podnájmu nebo do té doby, kdy budou soběstační. V současné době (tzn. v době podání svědecké výpovědi dne 3. 11. 2022) již její rodiče v bytě nežijí. Nájemní smlouva byla ukončena z iniciativy nájemců, protože už nebyli schopni tam samostatně být.

17. Znaleckým posudkem znalkyně [tituly před jménem] [adresa] ve spojení s výpovědí znalkyně u ústního jednání bylo prokázáno, že obvyklá cena předmětné bytové jednotky k datu 27. 7. 2021 činila 1 246 000 Kč. Znalkyně k této ceně došla za použití porovnávací metody po vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, respektive uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, a to na základě průzkumu trhu nemovitostí, tj. kupních smluv uskutečněných v roce 2020 a 2021. Znalkyně vycházela z osobní prohlídky předmětné nemovitosti uskutečněné za účasti žalobkyně a žalovaného. Znalkyně rovněž v souladu se zadáním znaleckého úkolu zohlednila existenci nájmu manželů [jméno FO], když měla k dispozici jak původní nájemní smlouvu ze dne 20. 12. 2013 uzavřenou mezi žalobkyní a [jméno FO], tak i novou nájemní smlouvu uzavřenou dne 1. 8. 2021 mezi žalovanými a manželý [jméno FO]. Znalkyně vycházela též ze zjištění, že podle předpisů úhrad měsíčních záloh od 1. 8. 2021 žalovaný platí měsíčně zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu a platby na provoz, správu domu a pozemku ve výši 1 300 Kč. Znalkyně v souladu se zadáním znaleckého úkolu, když bylo zjištěno, že ačkoli na bytě nevázlo v okamžiku prodeje věcné břemeno užívání, byl byt fakticky zatížen nájemním právem podle nájemní smlouvy uzavřené dne 20. 12. 2013 mezi žalobkyní a manželý [jméno FO], přičemž bylo dojednáno, že manželé [jméno FO] budou moci v bytě na základě nájemního práva bydlet do konce svého života, vycházela z průměrného věku dožití podle statistických dat s přihlédnutím k věku [jméno FO] a [jméno FO]. Na základě těchto zjištění, když pro výpočet nájemního práva znalkyně uvažovala mladší oprávněnou [jméno FO] s vyšším průměrným počtem let dalšího trvání nájemní smlouvy, a to 11 roků, s přihlédnutím k tomu, že oprávnění platili vlastníkově měsíčně 5 000 Kč a měsíční platby vlastníka činily přibližně 1 300 Kč, znalkyně stanovila roční výši čistého nájemného pramenící z pronájmu nemovitosti přibližně v částce 44 400 Kč. Prohlídkou bytu na místě znalkyně zjistila, že byt je stále v původním stavu a údržba bytu byla průměrná, pravděpodobně pouze úklid a nic jiného. Vybavení bytu znalkyně označila jako nižší standard. Pokud jde o srovnávací vzorky bytů, u žádného ze

srovnávaných bytů nebylo zjištěno, že by byl jakkoli zatížen, a znalkyně u ústního jednání vysvětlila, že na rozdíl od znaleckého posudku znalce [tituly před jménem] [jméno FO] předloženého stranou žalující je přesvědčená o tom, že i byt, který byl prodán za kupní cenu 20 Kč za 1 m², má být zařazen mezi srovnávané byty, neboť i takovýto prodej odráží stav trhu v dané lokalitě a tím, že znalkyně nevycházela pouze ze tří srovnávacích vzorků, ale z většího počtu srovnávaných bytů, je její závěr přesnější a jeden vzorek vymykající se kupní cenou závěr o obvyklé ceně nijak zásadně neovlivní. U jednání o kupní ceně se vychází nejen ze stavu bytu jako takového, ale rovněž i z energetické náročnosti budovy, v níž se byt nachází, dále jak dům pracuje a také jaké je okolí. Výši kupní ceny rovněž ovlivňuje, zda koupě mohla být uzavřena rychle, zda kupní cena mohla být složena rychle. Ke znaleckému posudku [tituly před jménem] [jméno FO] znalkyně uvedla, že se závěrem znalce [jméno FO] o výši ceny se lišila pouze o 50 000 Kč, ovšem znalec [jméno FO] bytovou jednotku neviděl a neměl stejné zadání jako ona. Znalkyně vycházela ze šesti vzorků srovnatelných bytů prodaných ve stejné době a ve stejné lokalitě, a proto není na místě používat jako srovnávací vzorky takové byty, které byly prodány v roce 2018 či 2019 a kupní ceny upravovat inflačními koeficienty.

18. Ze znaleckého posudku č. [číslo] zpracovaného na objednávku právní zástupkyně žalobkyně znalce [tituly před jménem] [právní osoba] s názvem Znalecký posudek revizní – revize znaleckého posudku č. [číslo] bylo zjištěno, že znalec [jméno FO] stanovil obvyklou cenu předmětného bytu v rozmezí mezi 28 000 až 29 000 Kč za m², a to aniž provedl prohlídku bytu. Znalec uvedl, že k výběru vzorků použitých znalkyní [jméno FO] nemá žádné námítky, pouze by vyřadil vzorek č. 1 týkající se bytu prodaného za kupní cenu ve výši 20 936 Kč za m². Celkově lze souhlasit s postupem znalkyně, podrobnějším zkoumáním vzorků lze cenu lépe adjustovat, nicméně k výrazně jinému výsledku, než k jakému dospěla znalkyně [jméno FO], dospět nelze.

19. Další důkazy soud neprováděl, neboť důkazy v řízení provedené, jak jsou shora popsány, poskytují dostatečný podklad pro zjištění skutkového stavu; provádění dalších důkazů proto bylo nadbytečné a zčásti rovněž nepřipustné, neboť řada důkazních návrhů označených zejména v podání žalobkyně z 5. 8. 2022 směřovala ke zjištění rozhodných skutečností, nikoliv k jejich prokazování. Pokud jde o důkazní návrh výsledkem synů a dcery žalobkyně [jméno FO], [jméno FO] a [jméno FO] a dále snachy žalobkyně [jméno FO], pak tyto důkazy byly nadbytečné z důvodu, že žalobkyně ničeho netvrdila o tom, že žalovaní věděli, že se žalobkyně ohledně ceny s nikým neporadila, respektive je to pouze dedukce žalobkyně a navrhované důkazy nejsou způsobilé prokázat, zda žalovaní věděli či nevěděli o tom, že se žalobkyně ohledně výše kupní ceny s nikým neporadila nebo že vůbec neměla přehled o cenách. Výslech žalobkyně a svědků manželů [jméno FO] a dále [tituly před jménem] [jméno FO] k tomu, jak byla uzavřena nájemní smlouva a jaký je obsah obou nájemních smluv, byl nadbytečný, neboť obsah obou nájemních smluv je zřejmý z obou listin a další tvrzení uvedená v bodech 4 až 6 vyjádření žalobkyně z 10. 10. 2022 nejsou tvrzení skutková, nýbrž konstatování obsahu listinných důkazů či právní názory žalobkyně. A konečně pak důkazní návrhy směřující ke zjištění, respektive prokázání kupní ceny, respektive koupě dalšího bytu, který měli dle tvrzení žalobkyně žalovaní koupit za nízkou cenu, byly rovněž nadbytečné, neboť i kdyby bylo bývalo prokázáno, že jednání žalovaných se opakuje, pak taková skutečnost je bez vlivu na posouzení tvrzených důvodů pro neplatnost kupní smlouvy a sama o sobě by neměla pro posouzení platnosti předmětné kupní smlouvy žádný význam, když rozhodující jsou znaleckým posudkem zjištěná obvyklá cena předmětného bytu v době uzavření kupní smlouvy a další zjištěné skutečnosti.

20. Provedené důkazy soud hodnotil podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přičemž přihlédl ke všemu, co v řízení vyšlo najevo včetně toho, co uvedli účastníci.

21. Pokud jde o listinné důkazy, soud nemá důvod pochybovat o jejich pravosti či obsahu, když účastníci v tomto směru ničeho nenámítali. Účastnickou výpověď žalovaného soud považuje za pravdivou, neboť žalovaný vypovídal logicky, zcela konzistentně a bez vnitřních rozporů. Jeho

výpověď je potvrzována výsledkem svědka [jméno FO], jakož i výsledkem svědka [jméno FO]. Svědek [jméno FO] rovněž vypovídal věrohodně, bez vnitřních rozporů, a pokud v jeho výpovědi byly nějaké odlišnosti od výpovědi žalovaného, tak se nejednalo o nic podstatného a lze to vysvětlit časem, který uplynul od doby, o níž svědek hovořil. Přestože je svědek otcem žalovaného, nezpůsobuje tento osobní vztah k žalovanému sám o osobě nevěrohodnost svědka za situace, kdy soud nezjistil žádnou okolnost, která by svědčila o nepravdivosti jeho výpovědi. Dále ačkoliv se jedná zčásti o svědectví zprostředkované, přesto i z něj soud vychází, neboť je zcela logické, že svědek byl o věci žalovaným informován, když si od něj žalovaný půjčoval peníze na úhradu části kupní ceny, navíc svědek měl částečně vědomost o věci osobní, neboť seděl v kanceláři v doslechu a část jednání mezi žalobkyní a žalovaným tedy osobně zachytil. Jelikož svědek potvrdil, že prohlídka bytu před uzavřením kupní smlouvy proběhla, jak vypovídal žalovaný, je tím vyvrácena pravdivost účastnické výpovědi žalobkyně, která vypověděla, že před prodejem žádná prohlídka bytu uskutečněna nebyla. Výpověď žalovaného částečně potvrdil i svědek [jméno FO], který vypověděl, že k podpisu kupní smlouvy došlo v jeho advokátní kanceláři, nikoli v realitní kanceláři žalovaného, jak tvrdila žalobkyně. Pokud žalobkyně namítá, že svědectví advokáta [tituly před jménem] [jméno FO] není přípustné proto, že jej nezbavila mlčenlivosti, soud je opačného názoru. Svědek [tituly před jménem] [jméno FO] jakožto advokát byl ve smluvním vztahu se žalovaným a žalovaný jej zbavil mlčenlivosti. Nebylo potřeba, aby svědka zbavila povinnosti mlčenlivosti též žalobkyně, neboť žalobkyně nebyla jeho klientem a jen ze skutečnosti, že advokát [tituly před jménem] [jméno FO] ověřil podpis žalobkyně na kupní smlouvě, nelze dovozovat, že poskytoval žalobkyni právní službu, když ve smluvním vztahu byl pouze se žalovaným, smlouvu sepsal podle jeho požadavků (zadání), a text této smlouvy měla žalobkyně k dispozici již před podpisem, neboť jí ho zaslal žalovaný (svědek sice nejprve vypověděl, že jí ho nezaslal a později k doplňujícímu dotazu uvedl, že si není jist, zda koncept smlouvy zaslal žalobkyni sám nebo žalovaný, nicméně žalovaný jednoznačně vypověděl, že koncept smlouvy zaslal on a soud žalovanému věří, a navíc to koresponduje s obsahem emailové korespondence mezi žalovaným a žalobkyní, kromě toho se jedná toliko o nepodstatnou skutečnost, když s ohledem na běh času je pochopitelné, že svědek si tento detail nepamatoval zcela přesně). Svědek žalobkyni viděl pouze při příležitosti podpisu smlouvy, žalobkyně se svědka na nic neptala, nežádala nic vysvětlit a svědek jí žádné rady neposkytoval. Z ustanovení § 21 zákona o advokacii č. 85/1996 Sb. plyne, že povinnost mlčenlivosti má advokát ke svému klientovi a žalobkyně jeho klientem nebyla. Z žádných provedených důkazů ani ze skutečností vyšlých v průběhu řízení najevo nevyplývá, že by se žalobkyně na svědka obrátila jako na advokáta, a i pokud by bylo možno skutečnost, že svědek jakožto advokát žalobkyni ověřil její podpis na smlouvě za situace, kdy se žalobkyně na svědka obrátila jako na advokáta, čili na osobu kvalifikovanou k poskytování právních služeb, považovat za konkludentní uzavření smlouvy o poskytování právních služeb, pak je podstatné, že o skutečnostech, na něž se vztahuje povinnost mlčenlivosti, se svědek nedozvěděl v souvislosti s ověřením podpisu žalobkyně, nýbrž právě v souvislosti s poskytováním právních služeb žalovanému, a tedy ani v takovém případě by tím nebyla založena povinnost mlčenlivosti advokáta ve vztahu k žalobkyni. Nicméně k uvedenému je třeba dodat, že svědecká výpověď [tituly před jménem] [jméno FO] nemá pro věc zásadní význam, proto by závěr o zjištěném rozhodném skutkovém stavu neovlivnilo ani to, kdyby svědka vázala povinnost mlčenlivosti též ve vztahu k žalobkyni a jeho výpověď by tak byla nepřijatelná pro absenci zbavení mlčenlivosti z její strany. Pokud tedy jde o svědky, a to jak svědky [jméno FO] a [jméno FO], tak svědkyni [jméno FO], nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jejich věrohodnosti. Vzhledem k tomu, že účastnická výpověď žalovaného byla potvrzena svědectvím [jméno FO] a [tituly před jménem] [jméno FO], nebyla v rozporu ani se svědectvím [tituly před jménem] [jméno FO] a korespondovala s obsahem provedených listinných důkazů, soud žalovanému věří a z jeho účastnické výpovědi vychází. Naopak soud neuvěřil žalobkyni, neboť její výpověď byla vyvrácena ostatními provedenými důkazy, zejména účastnickou výpovědí žalovaného ve spojení s výpověďmi svědků [jméno FO] a

těž [jméno FO]. Žalobkyně vypověděla, že prohlídka bytu se před uzavřením kupní smlouvy nekonala, ale žalovaný vypověděl, že prohlídka bytu se uskutečnila, což potvrdil svědek [jméno FO], otec žalovaného, a opak nevyplývá ani z výpovědi svědkyně [jméno FO], neboť svědkyně [jméno FO] vypověděla, že ví pouze o návštěvě žalovaného po prodeji bytu a že si myslí, že tam byl poprvé, což však dovozovala pouze z toho, že se tam rozhlížel, a kdyby tam už byl, tak by se nemusel rozhlížet a navíc svědkyně [jméno FO] ani nevěděla s jistotou, jestli v době této prohlídky už byl byt prodán či nikoli, neboť informaci o prodeji bytu měla jen od žalobkyně a datum prohlídky bytu již nevěděla. Navíc ve výpovědi žalobkyně jsou vnitřní rozpory, když žalobkyně nejprve uvedla, že prodej bytu žalobkyni navrhl žalovaný a ona na to kývla, ovšem na otázku, kdo komu nabídl, že by byt prodal nebo koupil, žalobkyně odpověděla: „Já jsem řekla, že bych ten byt prodala.“ a tento rozpor nevysvětlila ani svým vyjádřením poté, co jí bylo předestřeno, že původně uvedla, že koupí bytu jí nabídl žalovaný, kdy uvedla: „Když jsem tam šla podruhé, tak mi řekl, že by ten byt koupil a řekl mi cenu“. Nevěrohodnost žalobkyně pramení i ze skutečnosti, že sama ve své výpovědi uvedla, že v bytě nejsou nová okna, ačkoli to ve svém písemném vyjádření ze dne 5. 8. 2022 (čl. 46) tvrdila, na čemž nic nemění ani skutečnost, že v dalším písemném podání již tvrdila opak. Verze žalobkyně o tom, že nejprve chtěla od žalovaného půjčit peníze a řekla mu, že je potřebuje na léčbu svého nemocného syna, čímž měla být prokázána podmínka pro aplikaci ustanovení o lichvě, tedy prokázána nebyla a soud nevěří žalobkyni ani další její tvrzení, například o tom, že kupní cenu 650 000 Kč stanovil žalovaný a že ji oba žalovaní opakovaně ubezpečovali o tom, že tato cena je cenou odpovídající. Pokud jde o znalecký posudek [tituly před jménem] [jméno FO], soud z tohoto posudku, zejména z jeho závěrů, vychází, neboť jej hodnotí jako správný a přesvědčivý, když znalecký posudek obsahuje podrobný nálezný, logické zdůvodnění znaleckého závěru, je v souladu se zadáním znaleckého úkolu a není v rozporu s ostatními provedenými důkazy. V rámci své výpovědi u ústního jednání soudu znalkyně spolehlivě odpověděla na všechny otázky a logicky vysvětlila vznesené námitky proti písemnému posudku a rovněž se vyjádřila odpovídajícím způsobem k obsahu znaleckého posudku znalce [tituly před jménem] [právnícká osoba] předloženého stranou žalující, který byl nazván jako revizní znalecký posudek. Znalecký posudek [tituly před jménem] [jméno FO] však za revizní znalecký posudek považovat nelze, neboť jednak vzhledem k úplnosti znaleckého posudku [tituly před jménem] [jméno FO] a absenci pochybností o správnosti jejich znaleckých závěrů nebyl důvod zadávat revizní znalecký posudek a dále znalec [jméno FO] na rozdíl od znalkyně [jméno FO] neprovedl osobní prohlídku posuzovaného bytu.

22. Podle § 1796 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen o. z.) platí, že 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 ke vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

23. Podle § 588 o. z. platí, že soud přihledne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně příčí dobrým mravům anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek.

24. Na základě provedených důkazů soud učinil následující skutkové a právní závěry: dne 26. 7. 2021 uzavřela žalobkyně se žalovanými kupní smlouvu, na základě které jim prodala předmětnou bytovou jednotku za kupní cenu ve výši 650 000 Kč. Předmětný byt je bytovou jednotkou 2+1 s lodžií o výměře 47 m² ve druhém patře panelového domu postaveného v šedesátých letech minulého století, v němž není výtah. V domě neproběhla žádná revitalizace, byly pouze vyměněny tzv. stoupačky. Okna v bytě jsou původní, jejich výplň je v dezolátním stavu, když okna netěsní a zatéká tam. [právnícká osoba] je rovněž původní, stejně jako podlahy, koupelna, rozvody elektřiny a vody, odpady, v bytě je plíseň, byt je před kompletní rekonstrukcí. Uzavřením kupní smlouvy bylo završeno jednání účastníků zahájené v červnu 2021, kdy žalobkyně navštívila realitní kancelář žalovaného v [adresa] s tím, že by měla zájem byt prodat. Žalovaný jí nabídl, že byt nafotí a dá do nabídky, žalobkyně řekla, ať to zatím, nedělá, že si to promyslí. Začátkem července se žalobkyně opět dostavila do realitní kanceláře žalovaného a sdělila mu, že se rozhodla

byt prodat, a to za cenu 650 000 Kč. Žalovaný na to řekl, že cenu je možno stanovit až poté, co byt uvidí a zhodnotí jeho stav a všechny okolnosti. Vzhledem k tomu, že žalobkyně trvala na tom, že v bytě musí zůstat stávající nájemníci, sdělil žalobkyni, že za těchto okolností se byt bude hůře prodávat a na to žalobkyně žalovanému řekla, že by si přála, aby byt koupil přímo žalovaný s manželkou a aby zachoval nájemní právo pro stávající nájemce manžele [jméno FO], když věří tomu, že by tak žalovaný učinil. Kupní cenu ve výši 650 000 Kč za byt navrhla sama žalobkyně. Tentýž měsíc se uskutečnila prohlídka předmětného bytu za přítomnosti žalobkyně, žalovaného a nájemce pana [jméno FO], když na této prohlídce žalovaný zjistil stav bytu, a sice že se jedná o byt před kompletní rekonstrukcí. Žalovaný se pak radil se svou manželkou, žalovanou č. [hodnota], zda za těchto okolností byt koupí, a přestože mu to rozmlouvala, stejně jako jeho otec, tak nakonec byt koupili. Na úhradu kupní ceny si žalovaný musel půjčit od svého otce 250 000 Kč. Obvyklá cena bytu v době uzavření kupní smlouvy činila 1 246 000 Kč. Před jednáním o prodeji bytu se uskutečnila první návštěva žalobkyně v realitní kanceláři žalovaného na jaře roku 2021, kdy žalobkyně v pozici členky výboru SVJ v domě, kde bydlí, požadovala po žalovaném zpracování průkazu energetické náročnosti budovy. Při vzájemném jednání mezi žalobkyní a žalovaným žalobkyně nikdy žalovaného nežádala o zapůjčení peněz, ani mu nesdělovala, že peníze potřebuje pro nemocného syna. Žalovaný po koupi bytu uzavřel s manželi [jméno FO] novou nájemní smlouvu, a to formálně na dobu určitou s možností automatického prodlužování nájmu a takto sjednaný nájem bytu respektoval a nečinil žádné kroky k ukončení nájmu. Nájem bytu pak byl ukončen na žádost nájemců [jméno FO] z důvodu, že již dále nebyli soběstační, a tedy schopni bydlet samostatně v předmětném bytě.

25. Naléhavý právní zájem žalobkyně na požadovaném určení vyplývá ze skutečnosti, že žalobkyně tvrdí, že v důsledku absolutní neplatnosti kupní smlouvy (respektive relativní neplatnosti, již se dovolala) je vlastníkem předmětných nemovitostí, avšak tyto jsou v katastru nemovitostí evidovány jako vlastnictví žalovaných.

26. Skutková verze žalobkyně o lichevním jednání žalovaných, zneužití tísně žalobkyně ze strany žalovaných a nemravnosti jejich jednání nebyla prokázána. Přestože výše sjednané ceny předmětného bytu dosahovala jen přibližně poloviny ceny obvyklé, nelze danou situaci posoudit jako lichvu či jako nemravné jednání žalovaných zakládající neplatnost kupní smlouvy. Jednak za situace, že žalobkyně v době před prodejem bytu jednala se žalovaným č. 1 z pozice členky výboru SVJ v domě, kde bydlí a požadovala zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy, nemohl žalovaný (respektive oba žalovaní) nabýt dojmu, že žalobkyně je osobou zcela bez základní orientace v bytových otázkách, osobou nezkušenou či lehkomyšlnou, popřípadě osobou s rozumovou slabostí, a proto chybí okolnost, které by žalovaní mohli zneužít, a pokud žalobkyně tvrdila, že žalovanému (žalovaným) nesdělila pravý důvod proč peníze potřebovala, tak vůbec nelze uvažovat o tom, že by žalovaní měli mít povědomí o její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti při rozhodování z důvodu jejího jednání s podvodníkem. Současně nebylo prokázáno, že by žalovaným bylo známo, že je žalobkyně v tísní, neboť žalobkyně neprokázala, že žalovanému sdělila, že peníze za prodej bytu potřebuje pro léčbu svého nemocného syna. Žalobkyně neprokázala ani další svá tvrzení, a sice že žalovaný jí řekl, že jako odborník (realitní makléř) ví, že za kupní cenu ve výši 650 tisíc se byty v okolí běžně prodávají a tedy tato cena odpovídá tržní ceně, či že se žalovaných ptala, zda je sjednaná cena odpovídající a byla ujištěna, že jednotku prodává za obvyklou cenu a že ji žalovaní opakovaně ujist'ovali, že částka 650 000 Kč odpovídá hodnotě jednotky, ač sami věděli (museli vědět), že hodnota jednotky je několikanásobně vyšší. Navíc zjištěný rozdíl mezi cenou sjednanou a cenou obvyklou nelze považovat za hrubý nepoměr vzájemných plnění. Tento závěr je podložen jednak tím, že žalobkyně na prodej bytu spěchala a přitom trvala na tom, aby nájemní právo manželům [jméno FO] bylo zachováno na dobu jejich života (tedy na dobu neurčitou) a se žalovanými jako možnými kupujícími měla dohodu, že takovýto nájem zachovají, když deklarovala, že zachování nájmu je v podstatě podmínka prodeje bytu (příčemž žalovaní svůj závazek neporušili, jak bylo

prokázáno), tedy byla to žalobkyně, která nabídkou prodeje bytu právě žalovaným, a to za právě jí nabídnutou kupní cenu ve výši 650 000 Kč, sledovala rychlé řešení svého požadavku na prodej osobě, u které měla jistotu, že bude garantovat trvání jejího osobního závazku na další existenci nájemního vztahu stávajících nájemců bytu na dožití a rychlého získání peněz. Ze skutečnosti, že sama žalobkyně trvala na tom, že nájemní právo stávajících nájemců bytu musí být zachováno, bylo přitom zřejmé a žalovaný na to žalobkyni upozornil, že najít kupce ochotného koupit takto zatížený byt (byt obsazený nájemci na dobu neurčitou) bude obtížnější, a tedy proces prodeje bude trvat déle, než kdyby se jednalo o prodej bytu neobsazeného, a že realizovatelná cena za prodej takto zatíženého bytu bude nižší než cena bytu neobsazeného.

27. Je sice pravdou, že formálně vzato na bytě nevázla závada ve formě doživotního práva užívání ve prospěch nájemců [jméno FO], neboť toto nebylo sjednáno ani formou věcného práva ani formou nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s omezením výpovědních důvodů ze strany pronajímatele, nicméně s ohledem na specifikum dané věci, kdy to byla právě žalobkyně jako prodávající, která jako podmínku prodeje uváděla zachování „doživotního nájmu“ stávajícím nájemcům a právě i z tohoto důvodu sama navrhla a požadovala, aby byt koupili právě žalovaní, kterým věřila, že nájemní právo zachovají po dobu života nájemců, soud dovodil, že pro účely stanovení obvyklé ceny bytu je nutno byt považovat za zatížený právem nájmu na dobu života stávajících nájemců, a proto právě takto formuloval znalecký úkol. Soudem ustanovená znalkyně takovéto zadání znaleckého úkolu respektovala a ostatně i „revizní“ znalecký posudek předložený žalobkyní konstatoval, že zatížení bytu nájemním právem jeho cenu snižuje, když znalec [jméno FO] dospěl ke stanovení obvyklé ceny nepřilíš odlišné od ceny stanovené znalkyní [jméno FO]. Jelikož znalecký posudek soudem ustanovené znalkyně [jméno FO] má všechny náležitosti znaleckého posudku, je úplný ve vztahu k zadání a jeho závěr je logický a přesvědčivý, nebyl důvod zadávat revizní znalecký posudek. Posudek znalce [jméno FO] předložený žalobkyní obsahuje sice doložku podle § 127a o. s. ř. a soud jej proto provedl k důkazu jakožto znalecký posudek, nicméně nikoli jako revizní znalecký posudek, nýbrž jako další znalecký posudek, a s ohledem na to, že znalec [jméno FO] na rozdíl od znalkyně [jméno FO] neprovedl osobní prohlídku bytu (přitom právě osobní prohlídka bytu v daném případě umožnila lépe zohlednit dopad stavu bytu na jeho cenu, soud z jeho posudku nevychází a pro určení obvyklé ceny bytu vyšel ze závěru znalkyně [jméno FO]).

28. Na základě všech těchto zjištění soud uzavřel, že jednání žalovaných spočívající v uzavření kupní smlouvy na předmětný byt za cenu 650 000 Kč nelze posoudit ani jako jednání lichevní, ani jako jednání ve zjevném rozporu s dobrými mravy či natolik nemravné, aby mohlo založit absolutní či jen relativní neplatnost kupní smlouvy. Pro aplikaci ustanovení § 1796 o. z. by muselo být prokázáno kumulativní splnění následujících podmínek: 1) nápadný a objektivní nepoměr mezi sjednanou cenou a cenou obvyklou, 2) zneužití tísně prodávající a 3) tíseň prodávající či její rozumová slabost nebo lehkomyšlnost. Z ustanovení § 1796 o. z. sice vyplývá, že tíseň může existovat pouze v představě žalobkyně, ovšem žalovaní by o skutečnostech, z nichž by tíseň mohla pramenit, museli vědět (aby ji mohli zneužít). Žalobkyně tvrdila jakožto podmínku pro aplikaci lichvy, že žalovaní věděli, že ona je v tísní, protože žalovanému řekla, že peníze potřebuje pro léčbu svého těžce nemocného syna, toto však neprokázala. Žalobkyně neprokázala ani to, že by žalovaní zneužili její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti, neboť neprokázala, že by žalovaní o její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti měli mít povědomost, jak vyplývá ze shora uvedeného, mimo jiné z toho, že před jednáním o prodeji bytu žalobkyně se žalovaným jednala z pozice jednatelky či místopředsedkyně výboru společenství vlastníků jednotek v domě, v němž bydlí; ostatně žalobkyně sama popřela, že by vůbec měla být osobou rozumově slabou tím, že tvrdila, že o tom, že peníze posílala podvodníkovi, nikomu neřekla. Konečně pak nebyl prokázán ani hrubý nepoměr mezi sjednanou cenou a cenou obvyklou, když při posuzování poměru kupní ceny sjednané a kupní ceny obvyklé dle znaleckého posudku je nutno zohlednit, že žádný z bytů, jež znalkyně použila pro srovnávací metodu, nebyl zatížen existujícím právem nájmu. S ohledem

na zjištěné okolnosti věci, kdy kupní smlouva mezi žalobkyní a žalovanými byla uzavřena na přání žalobkyně za cenu jí navrženou, která odpovídala jak špatnému stavu bytu vyžadujícímu do budoucna kompletní rekonstrukci, tak s ohledem na zatížení bytu nájmem stávajících nájemníků manželů [jméno FO] na dobu jejich dožití, kterážto byla v době prodeje bytu neurčitá, nelze považovat uzavření kupní smlouvy ze strany žalovaných za cenu 650 000 Kč za jednání nemravné.

29. Nad rámec uvedeného je dále namístě podotknout, že jednou ze zásad, na nichž spočívá soukromé právo, je i zásada, podle které daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (§ 3 odst. 2 písm. d/ o. z.). Obecně rovněž platí, že strany kupní smlouvy nejsou vázány či omezeny ve sjednání výše kupní ceny, pokud nepodléhá cenovému předpisu, mohou si tudíž sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní). Institut neúměrného zkrácení lichvy nebo neplátnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy představuje z uvedených pravidel výjimku, která umožňuje jejich prolomení, avšak pouze ve výjimečných případech při splnění daných podmínek, které však, jak bylo vysvětleno shora, shledány nebyly.

30. Žalovaní byli ve sporu plně úspěšní a mají proto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo proti žalobkyni na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení žalovaných jsou tvořeny odměnou advokáta za právní zastoupení ve výši 54 560 Kč za 9 úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, písemné podání ze dne 2. 6. 2022, nahlížení do spisu dne 11. 10. 2022 a účast u ústních jednání konaných dne 30. 8. 2022, 3. 11. 2022, 10. 1. 2023, 18. 7. 2023 a 22. 8. 2023, přičemž jednání konané dne 30. 8. 2022 trvalo více než dvě hodiny, a proto je za účast u něj přiznána odměna za dva úkony právní služby) se sazbou po 4 960 Kč za 1 úkon právní služby podle § 7 bod 5. ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b), § 9 odst. 3 písm. a), § 12 odst. 4 a § 11 odst. 1 písm. a), d), f) a g) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) a za 4 úkony právní služby, učiněné pouze ve vztahu k žalovanému 1), (porady s klientem konané ve dnech 2. 11. 2022, 9. 1. 2023, 17. 7. 2023 a 21. 8. 2023) se sazbou po 2 480 Kč za 1 úkon právní služby podle § 7 bod 5. ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b), § 9 odst. 3 písm. a), § 12 odst. 4 a § 11 odst. 1 písm. c), dále náhrada hotových výdajů za 13 úkonů právní služby ve výši 13 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu a 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o. s. ř. Celkem tedy náklady řízení žalovaných činí 70 737 Kč. Tyto náklady řízení je žalobkyně povinna zaplatit v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 o. s. ř. k rukám právního zástupce žalovaných. Nad rámec uvedeného soud doplňuje, že žalovaným nebyla přiznána odměna za poradu s klienty, která se konala dne 29. 8. 2022, neboť první poradu s klienty je nutné považovat za součást úkonu převzetí a příprava zastoupení. Žalovaní neprokázali, že by se ve věci konala jiná první porada, a proto nelze za konání porady dne 29. 8. 2022 přiznat odměnu za úkon právní služby. Dále nebyla žalovaným přiznána odměna za písemná podání ze dne 4. 10. 2022 a ze dne 24. 4. 2023, neboť tato podání nelze považovat za podání ve věci samé, a to s ohledem na jejich obsah a rozsah. Soud též za úkony učiněné právním zástupcem žalovaných za oba žalované společně (celkem 9 společných úkonů) nepřiznal žalovaným dva režijní paušály, ale pouze jeden, neboť se jednalo o úkony společné, učiněné za oba žalované najednou, a proto v takovém případě náleží za takové úkony pouze jeden režijní paušál.

31. O výroku III. bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř., podle kterého platí, že stát má podle výsledku řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. Náklady dokazování činily celkem 14 308 Kč a jsou představovány vyplaceným znalečným. Náklady státu pak činily 5 308 Kč (po odečtení zaplacené zálohy ve výši 9 000 Kč). Jelikož žalobkyně byla ve věci zcela neúspěšná, byla jí ve výroku III. rozsudku uložena povinnost uhradit náklady státu v plné výši – tj. 5 308 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

Písek 22. srpna 2023

JUDr. Ivana Průšová
samosoudkyně