

USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Šalomounové a soudců Mgr. Jitky Lukešové a Mgr. Martina Šebka ve věci

žalobkyně: **E B**, narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Danielem Tesařem
sídlem Jiráskovo náměstí 47/27, 326 00 Plzeň

proti
žalovanému: **P K**, narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Matoušem Hrabalem
sídlem Sokolovská 351/213, 190 00 Praha 9

o určení vlastnického práva k nemovitostem

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 30. 1. 2018, č. j. 39 C 380/2015-251

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že soud schvaluje smír tohoto znění:

- I. Určuje se, že vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Valcha je žalobkyně **E B**.
- II. Žalobkyně **E B** je povinna zaplatit žalovanému **P K** částku ve výši 1 483 Kč odpovídající přijaté kupní ceně za prodej pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Valcha, a to nejpozději do 60 dnů od právní moci usnesení o schválení smíru.
- III. Žalobkyně **E B** převádí na žalovaného **P K** a žalovaný **P K** přijímá do svého vlastnictví spoluvlastnický podíl v rozsahu ideální jedné poloviny na pozemcích parc. č. [redacted], parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v k. ú. Kuřim.
- IV. Žalovaný **P K** je povinen zaplatit žalobkyni **E B** částku ve výši 10 000 Kč představující kupní cenu za spoluvlastnický podíl v rozsahu ideální jedné poloviny na pozemcích parc. č. [redacted], parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v k. ú. Kuřim, a to nejpozději do 60 dnů od právní moci usnesení o schválení smíru.
- V. Žalobkyně **E B** je povinna zaplatit žalovanému **P K** náhradu nákladů řízení ve výši 63 073,90 Kč nejpozději do 60 dnů od právní moci usnesení o schválení smíru.
- VI. Za splnění výše uvedených podmínek jsou účastníci zcela vypořádáni a nemají již vůči sobě žádné další nároky.

Odůvodnění:

1. Okresní soud Plzeň-město rozsudkem ze dne 30. 1. 2018, č. j. 39 C 380/2015-251, zamítl žalobu na určení, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Doudlevice, parc. č. [redacted] v k. ú. Hradiště u Plzně a parc. č. [redacted] v k. ú. Valcha (výrok I.) a žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovanému plnou náhradu nákladů tohoto řízení ve výši 41 442,10 Kč, a to ve lhůtě tří dnů od

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Mertlová.

právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného (výrok II.).

2. Proti tomuto rozsudku podala si žalobkyně včasné odvolání z důvodů uvedených v ustanovení § 205 odst. 2 písm. b), c), e), g) o. s. ř., neboť dle jejího přesvědčení závěr soudu prvního stupně o tom, že se v případě prodeje všech tří plzeňských pozemků jednalo o pravou vůli žalobkyně, z provedených důkazů nevyplýval, nalézací soud tak na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, přičemž k některým důkazům nepřihlédl vůbec. Pokud by dle žalobkyně nalézací soud přihlédl ke všem provedeným důkazům a tyto logickou úvahou propojil, musel by dojít k závěru, že minimálně ve vztahu k pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha vůle žalobkyně tento pozemek prodat chyběla, a to s ohledem na skutečnosti, které žalobkyně v podaném odvolání podrobněji popsala. Dle žalobkyně soud prvního stupně při posouzení věci dále řádně nezhodnotil otázku výše kupní ceny, která byla účastníky ujednána a která je s hodnotou převáděných nemovitých věcí v hrubém nepoměru, kdy zde s ohledem na sjednanou výši kupní ceny dle žalobkyně mimo jiné zcela absentuje skutečná ekonomická kauza celého obchodu. Dále odkázala žalobkyně také na svůj nepříznivý zdravotní stav, který má podstatný vliv na její duševní kondici, což se projevilo nejen při jejím výslechu, ale též při samotném procesu uzavírání kupních smluv, při kterém nebyla schopna vyvinout dostatečnou ostražitost a duchapřítomnost. Na rozdíl od soudu prvního stupně má žalobkyně dále za to, že provedenými důkazy bylo prokázáno, že kupní smlouva byla uzavřena v omylu, a to minimálně co se týče zahrady parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha, kdy v tento omyl byla žalobkyně uvedena žalovaným, neboť on výlučně sepsal návrh kupní smlouvy a doplňoval do něj pozemky, které dle jména majitele vyhledal v evidenci katastru nemovitostí. Na rozdíl od soudu prvního stupně měla žalobkyně rovněž za to, že smlouva o převodu pozemků v Plzni vykazuje znaky smlouvy lichevní ve smyslu § 1796 občanského zákoníku s ohledem na hrubý nepoměr vzájemného plnění, jehož si žalovaný musel být dobře vědom, přičemž využil nezkušenosti a neznalosti žalobkyně, která navíc trpí onemocněními postihujícími duševní funkce. Kromě skutečnosti, že lze uvedenou kupní smlouvu považovat za lichevní, jedná se dle názoru žalobkyně o právní jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, a to zejména s ohledem na zcela nepřiměřeně a neodůvodněně nízkou kupní cenu, za kterou na sebe žalovaný coby zkušený obchodník nechal převést předmětné nemovitosti, jejichž skutečné hodnoty si musel být s ohledem na své znalosti a zkušenosti vědom. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že podané žalobě vyhová a určí, že je vlastníkem pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Doudlevice, parc. č. ■■■ v k. ú. Hradiště u Plzně a parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha.
3. Žalovaný ve svém vyjádření s odvoláním žalobkyně nesouhlasil a namítl, že žalobkyně nyní svoji argumentaci vztahuje zejména k pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha, přesto se nadále domáhá určení vlastnického práva ke všem třem pozemkům v Plzni. Dále žalovaný namítl, že žalobkyně se mylně domnívá, že bylo prokázáno, že absentovala její vůle prodat pozemek č. parc. ■■■ v k. ú. Valcha, naopak toto její tvrzení bylo vyvráceno a žalobkyně jen po podpisu kupní smlouvy zapomněla na domluvu se žalovaným, jaké nemovité věci a za jakou cenu mu prodá. Dále žalovaný namítl, že dle něj skutečným důvodem tohoto sporu není zájem žalobkyně na vrácení předmětných pozemků, ale zájem jejich dětí. Ani jednání žalobkyně v omylu prokázáno dle něj nebylo. Stejně tak dle žalovaného nelze považovat uzavřenou kupní smlouvu za smlouvu lichevní. Žalovaný proto navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a odvolání žalobkyně proti němu zamítl, žádal rovněž přiznat náhradu nákladů odvolacího řízení.
4. V průběhu odvolacího řízení uzavřeli účastníci smír jako součást dohody o narovnání ze dne 2. 2. 2019 ve znění uvedeném ve výroku tohoto usnesení odvolacího soudu, kdy pro odstranění pochybností v dohodě o narovnání ještě konstatovali, že vlastníkem ostatních dvou pozemků, jichž se soudní spor týká, to je parc. č. ■■■ v k. ú. Doudlevice a parc. č. ■■■ v k. ú. Hradiště u Plzně, zůstává P■■■ K■■■■, a současně navrhli, aby odvolací soud jimi uzavřený smír schválil.
5. S ohledem na to, že účastníci uzavřeli v průběhu odvolacího řízení smír o celém předmětu daného řízení, jak z obsahu dohody o narovnání uzavřené mezi nimi dne 2. 2. 2019 jednoznačně vyplývá, zabýval se odvolací soud v souladu s ustanovením § 99 o. s. ř. užitým dle ustanovení § 211 o. s. ř.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Mertlová.

tím, zda povaha věci připouští, aby účastníci mohli řízení soudním smírem skončit, a zda účastníky uzavřený smír není v rozporu s právními předpisy.

6. Při tomto posouzení vyšel odvolací soud z toho, že žalobkyně se v dané věci domáhala žalobou podanou u Okresního soudu Plzeň-město dne 15. 12. 2015 určení, že je vlastníkem pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Doudlevec, parc. č. ■■■ v k. ú. Hradiště u Plzně a parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha, neboť kupní smlouva ze dne 24. 3. 2015, kterou předmětné pozemky na žalovaného převedla, kdy právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nastaly podle této smlouvy ke dni 25. 3. 2015, je neplatná. Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasil a namítal, že kupní smlouva byla dne 24. 3. 2015 mezi účastníky uzavřena platně. Mezi účastníky bylo tedy sporné, zda na podkladě kupní smlouvy ze dne 24. 3. 2015 k převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům na žalovaného platně došlo či nikoli.
7. S ohledem na takto vymezený předmět sporu dospěl odvolací soud k závěru, že žádné ustanovení právního předpisu, zejména pak občanského zákoníku 2012 (zákon č. 89/2012 Sb. v rozhodném znění, dále také jen o. z.), který bylo nutno v dané věci aplikovat s ohledem na dobu uzavření kupní smlouvy a právní účinky vkladu vlastnického práva podle ní do katastru nemovitostí, nebrání účastníkům v tom, aby si svojí dohodou uzavřenou během občanského soudního řízení upravili svá práva a povinnosti. Je tomu tak proto, že účastníci vystupují v dané věci v typickém dvoustranném právním poměru, ve kterém hmotněprávní úprava nevylučuje, aby si mezi sebou právní poměry upravili dispozitivními úkony. Povaha věci tedy umožňovala uzavření i takového smíru, který by deklaroval předmětný věcně právní poměr k označeným pozemkům, a jehož prostřednictvím by účastníci „odklidili“ mezi nimi dosud sporné právní poměry k předmětným pozemkům. (k tomu srovnej také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 1. 2006, sp. zn. 30 Cdo 641/2005, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2013, sp. zn. 30 Cdo 626/2013).
8. Dále tedy věnoval odvolací soud svoji pozornost tomu, zda účastníky uzavřený smír neodporuje právním předpisům. Dle přesvědčení odvolacího soudu uzavřený smír právním předpisům neodporuje, neboť účastníky uzavřená dohoda o narovnání, ze které smír vychází, je z hlediska obecných požadavků kladených na právní jednání platná, neboť se jedná o dohodu učiněnou určitě a srozumitelně, která se nepříčí kogentním ustanovením zákona ani je neobchází, a nelze ji považovat ani za rozpornou s dobrými mravy. Pro zápis vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí je přitom významný především požadavek, aby byl smír učiněn určitě a srozumitelně, zejména je nezbytné, aby obsah uzavřeného smíru pojatý do výroku rozhodnutí soudu byl v souladu s údaji v katastru, což je v posuzované věci bezpochyby splněno (k tomu srovnej opět rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2013, sp. zn. 30 Cdo 626/2013).
9. Smír mezi účastníky písemně uzavřený v podobě dohody o narovnání přitom odpovídá i ustanovením § 1903 a násl. občanského zákoníku, kdy odvolací soud v té souvislosti připomíná také to, že v souladu s ustanovením § 1903 odst. 2 občanského zákoníku narovnání nelze odporovat jen proto, že jím vznikl nepoměr mezi vzájemným plněním stran.
10. V uzavřeném smíru ve vztahu k předmětu tohoto řízení přitom účastníci jasně deklarovali, že žalobkyně je vlastníci pozemku parc. č. ■■■ v k. ú. Valcha, a současně z obsahu uzavřeného smíru a vlastní dohody o narovnání ze dne 2. 2. 2019 jednoznačně plyne i to, že zbývající dva pozemky, určení vlastnictví k nimž se žalobkyně rovněž domáhala, zůstávají i nadále ve vlastnictví žalovaného a na tomto vlastnictví žalovaného se uzavřeným smírem nic nemění. Tím byl zcela vyčerpán předmět tohoto řízení, přičemž podkladem pro změnu vlastnického práva v katastru nemovitostí bude právě toto usnesení odvolacího soudu, kterým je smír uzavřený mezi účastníky schválen.
11. Pokud účastníky uzavřený smír svým obsahem překročil rámec předmětu řízení a týkal se rovněž právního poměru, který nebyl předmětem řízení, schválení smíru to nebrání, přičemž rovněž v tom rozsahu, v jakém uzavřený smír mezi účastníky předmět daného řízení vymezený žalobou překročil, tedy v rozsahu povinnosti žalobkyně vrátit žalovanému částku 1 483 Kč zaplacené kupní ceny za pozemek č. parc. ■■■ v k. ú. Valcha a v rozsahu převodu pozemků v k. ú. Kuřim ze

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Mertlová.

žalobkyně na žalovaného, uzavřený smír právním předpisům neodporuje, neboť se opět jedná i v tomto rozsahu o dohodu učiněnou určitě a srozumitelně, která se nepřiči kognitním ustanovením zákona ani je neobchází, a nelze ji považovat ani za rozpornou s dobrými mravy, kdy dohoda účastníků ohledně převodu pozemků v k.ú. Kuřim na žalovaného v podobě kupní smlouvy zahrnuje rovněž všechny podstatné náležitosti, které hmotné právo k uzavření takové smlouvy vyžaduje (kupní smlouva obsažená v narovnání a ve smíru obsahuje vymezení předmětu koupě i kupní cenu – k tomu srovnej také ustanovení § 2079 a násl. o. z.), přičemž tímto převodem nedochází ani k porušení předkupní práva společnosti Deleon Group s.r.o. jako podílové spoluvlastnice těchto pozemků, neboť ta se svého předkupního práva vzdala, resp. s převodem spoluvlastnického podílu žalobkyně na těchto pozemcích na žalovaného souhlasila (prohlášení společnosti Deleon Group s.r.o. ze dne 5. 2. 2019).

12. S ohledem na to, že předpokladem pro schválení smíru není zjištění skutkového stavu věci v takovém rozsahu, jak je jinak potřebný pro autoritativní rozhodnutí soudu ve věci samé, nýbrž skutková zjištění se v zásadě omezují na shromáždění skutkových podkladů pro posouzení, zda smír není v rozporu s kognitními předpisy nebo je neobchází, postačují k posouzení možnosti schválit smír uzavřený mezi účastníky výše uvedené skutečnosti týkající se vlastní dohody o narovnání uzavřené mezi účastníky, ze které smír vychází, a není proto potřeba se již v podrobnostech zabývat námitkami uplatněnými žalobkyní v jí podaném odvolání a reakcí žalovaného na tyto námitky žalobkyně v jeho vyjádření k odvolání žalobkyně a ani závěry soudu prvního stupně, ke kterým v napadeném rozsudku dospěl.
13. Účastníci dále součástí smíru učinili rovněž dohodu o náhradě nákladů řízení (před soudy obou stupňů), jak jim to umožňuje ustanovení § 146 odst. 1 písm. a) o. s. ř. (pro odvolací řízení užitě dle § 224 odst. 1 o.s.ř.), v tom směru, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 63 073,90 Kč nejpozději do 60 dnů od právní moci usnesení o schválení smíru. Ani v tomto směru tedy smír uzavřený účastníky právním předpisům neodporuje.
14. Veden výše uvedenými úvahami tedy odvolací soud postupoval podle ustanovení § 220 odst. 2 o. s. ř. a rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že schválil účastníky uzavřený smír, kterým byl spor mezi účastníky v této věci zcela vyřešen, resp. jím byly vypořádány veškeré nároky, které byly předmětem tohoto řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je možno podat k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Schválený smír má účinky pravomocného rozsudku. Rozsudkem však může soud zrušit usnesení o schválení smíru, je-li smír podle hmotného práva neplatný. Návrh lze podat do tří let od právní moci usnesení o schválení smíru.

Plzeň 28. února 2019

JUDr. Jana Šalomounová v. r.
předsdkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dagmar Mertlová.