



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudkyní Mgr. Hanou Rapušákovou ve věci

žalobkyně: **J. M.**, narozená xxx  
bytem xxx  
zastoupená advokátem Mgr. Michaelem Mrůzkem  
sídlem B. Němcové 975/1, 794 01 Krnov - Pod Bezručovým vrchem

proti  
žalované: **Lesy Morava, s.r.o.**, IČO 28569334  
sídlem Revoluční 20, 794 01 Krnov  
zastoupená advokátem JUDr. Jaroslavem Brožem, MJur  
sídlem Marie Steyskalové 767/62, 616 00 Brno - Žabovřesky

**o určení vlastnického práva k nemovitostem**

**takto:**

- I. Žaloba, aby bylo určeno, že žalobkyně je vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc. č. xxx, jehož součástí je budova č. p. xxx, a parc. č. xxx, zapsaných v katastru nemovitostí, na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území xxx, obec xxx u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště xxx, **se zamítá.**
- II. Vzájemný návrh, aby byla žalobkyně povinna zaplatit žalované 800.000 Kč, **se zamítá.**
- III. Žalobkyně je **povinna** zaplatit žalované na nákladech řízení **67.942,70 Kč** k rukám JUDr. Jaroslav Brože MJur, advokáta se sídlem Marie Steyskalové 62, Brno, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o vzájemném návrhu.

**Odůvodnění:**

1. Žalobou došlou Okresnímu soudu v Bruntále – pobočka v Krnově dne 6. 10. 2014 se žalobkyně domáhala určení vlastnického práva k nemovitostem, a to pozemku parc. č. xxx, jehož součástí je budova č. p. xxx, a parc. č. xxx, zapsaných v katastru nemovitostí, na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území xxx, obec xxx, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště xxx. Uváděla, že na základě neplatné kupní smlouvy došlo k převodu těchto nemovitostí na společnost Lesy Morava s. r. o. Následně byly převedeny na společnost Bonus Pactum s. r. o., tato společnost se neúspěšně domáhala vyklizení žalobkyně z uvedeného domu, když Okresní soud v Bruntále – pobočka v Krnově v řízení vedeném pod sp. zn. 19 C 114/2011 dospěl k závěru, že kupní smlouva je neplatná, a proto žalobu na vyklizení zamítl. Rozhodnutí bylo potvrzeno rozsudkem odvolacího i dovolacího soudu. Ve věci současně probíhá trestní řízení u Okresního soudu v Bruntále pod sp. zn. 2 T 88/2012.
2. V průběhu řízení žalobkyně doplnila, že má za to, že kupní smlouva uzavřená dne 10. 12. 2010 mezi ní, jako prodávající, a žalovanou, jako kupující, je absolutně neplatná, neboť touto smlouvou byla fakticky sjednána propadná zástava. Neplatnost smlouvy lze dovodit rovněž z dalších skutkových okolností, kterými byla ke škodě žalobkyně naplněna skutková podstata zločinu podvodu podle § 209 odst. 1, 2, 4 písm. d) trestního zákoníku. Žalobkyně smlouvu uzavírala v představě a s úmyslem, že si peníze půjčuje na podnikání, které měla provozovat s R. D., D. Č. a M. K. Tyto osoby využily nižší sociální orientace žalobkyně a snížené schopnosti odolávat nátlaku na svou osobu, kdy tento nátlak byl vyvíjen při samotném uzavření kupní smlouvy v advokátní kanceláři. Po uzavření kupní smlouvy obdržela žalobkyně kupní cenu, jejíž podstatnou část užili R. D., M. K. a D. Č. Tyto osoby byly v souvislosti s jednáním doprovázejícím uzavření kupní smlouvy ze dne 10. 12. 2010 odsouzeny rozsudkem Okresního soudu v Bruntále ze dne 29. 1. 2014 č. j. 2 T 88/2012-650 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 11. 2014 sp. zn. 3 To 121/2014. Vůči R. D. bylo trestní stíhání zastaveno v důsledku nesouhlasu poškozené žalobkyně s jeho trestním stíháním. Kupní smlouva tedy byla uzavřena v rozporu se zákonem a přiči se dobrým mravům, neboť žalovaná byla při právním úkonu vystavena nátlaku několika osob, jednajících koordinovaně ve vzájemné shodě směřujících zjištěnému cíli vylákat od žalobkyně částku 800.000 Kč.
3. Doplnila rovněž, že z trestního spisu vyplývá, že jednatel žalované byl více na věci zainteresován, koordinoval a řídil činnost odsouzených mužů a R. D. Tito muži jej kontaktovali a on tak nepřímou iniciativou koupil domu, který byl následně odsouzenými realizován za použití nátlaku na žalobkyni. V podání ze dne 9. 10. 2018 žalobkyně doplnila, že jednatel žalované měl blízký a důvěrný osobní vztah k R. D., že to byl právě jednatel žalované, kdo žalobkyni při opakovaných návštěvách vnucoval půjčku ve výši 800.000 Kč, kterou ona sama odmítala, přičemž si musel být vědom skutečnosti, že žalobkyně nebude schopna částku do 4 měsíců vrátit. Souladnost záměrů obžalovaných osob a žalované vyplývá z obsahu trestního spisu, zejména z textu kupní smlouvy a svědeckých výpovědí tam slyšených svědků. V dalších vyjádřeních žalobkyně rovněž poukazovala na skutečnost, že jako žena vyššího věku byla manipulována a pod soustavným nátlakem tří soudně trestaných mužů uzavřela kupní smlouvu. Žalobkyně vylíčila své majetkové poměry v době uzavření smlouvy, tvrdila, že žádné peníze nepotřebovala. Pokud by potřebovala půjčit, obrátila by se na příbuzné. Obžalovaní v trestní věci ji přesvědčili, že mají zkušenosti a mohli by spolu vydělat peníze. K dotazu soudu žalobkyně sdělila, že škodu, kterou jí měli dle trestního rozsudku uhradit M. K. a D. Č., nevymáhá. Ona sama nepodávala trestní oznámení na R. D., M. K. a D. Č., nevěděla, kdo věc nahlásil na policii.
4. Žalovaná nárok žalobkyně neuznávala. Uváděla, že s žalobkyní uzavřela kupní smlouvu, řádně zaplatila dohodnutou kupní cenu, která byla cenou obvyklou, o čemž svědčí i Znalecký posudek č. 5482/49/2011. Žalovaná uzavírala kupní smlouvu s tím, že v té době měla o předmětnou nemovitost zájem, chtěla ji koupit, zrekonstruovat a darovat bývalé manželce jednatele žalované, N. N., v rámci širšího vypořádání SJM z rozpadlého manželství. Bývalá manželka jednatele požadovala v rámci jednání o vypořádání SJM dům se dvěma byty, což předmětný dům splňoval.

Bývalá manželka jednatele však tento konkrétní dům následně odmítla, proto žalovaná předmětnou nemovitost prodala za cenu obdobnou té, za kterou nemovitost nabyla. Žalovaná je legitimním podnikatelským subjektem, předmětem její podnikatelské činnosti není půjčování finančních prostředků. V současné době je žalobkyně v situaci, kdy není připravena poskytnout protiplnění. Žalovaná je přesvědčena, že smlouva byla řádně uzavřena, podpisy na smlouvě byly ověřeny, a tedy tvrzení o údajném nátlaku na žalobkyni jsou, dle jejího názoru, lichá. Žalobkyně věděla, co je obsahem kupní smlouvy, tedy co přesně podepisuje, obsah smlouvy jí byl vysvětlen asistentkou advokáta, který smlouvu sepsal. Teprve následně šla žalobkyně nechat ověřit podpis na kupní smlouvě. Skutečnost, že žalobkyně věděla, co podepisuje, je patrná i z jejího následného chování, kdy uhradila finančnímu úřadu daň z převodu nemovitosti. Argument údajné absolutní neplatnosti kupní smlouvy pro obcházení zákona, neboť se mělo jednat o propadnou zástavu, je, dle mínění žalované, zcela lichý a zavádějí. V tomto směru odkázala na konstantní judikaturu Ústavního soudu stran priority výkladu platnosti smluv a autonomie vůle kontrahentů. Dále žalovaná namítala, že žalobkyně zcela účelově dezinterpretuje nešťastné ustanovení čl. IV smlouvy a domáhá se v rozporu s dobrými mravy na základě ustanovení, které bylo sjednáno v její prospěch, docílení neplatnosti kupní smlouvy. Žalobkyně měla možnost od kupní smlouvy odstoupit do 10. 4. 2010, což neučinila. V této lhůtě se žalobkyně měla z nemovitosti odstěhovat, kdy za vystěhování měla obdržet dalších 200.000 Kč. Odstavec třetí článku IV. není ničím jiným, než reflektováním skutečnosti, že právní vztah mezi žalobkyní a žalovanou je vztahem synallagmatickým a jeho jediný smysl a účel byl v intencích *vigilantibus iura* poskytnout žalované právní jistotu pro případ, že by žalobkyně využila svého sjednaného práva od smlouvy odstoupit, nevystěhovala se a nebyla připravena vrátit kupní cenu. Jednalo se tedy o ochranu oprávněných zájmů žalované. Ujednáno bylo toliko to, co předpokládá zákon v ustanovení § 560 občanského zákoníku tj. že žalobkyně splní svůj závazek vrátit kupní cenu, přičemž pouhým doručením odstoupení od smlouvy smlouva zaniká. Žalobkyně se tedy na základě smluvního ujednání mohla domáhat skrze odstoupení od smlouvy po žalované „zpětného převodu“ (rozuměj účinky odstoupení od smlouvy), pouze za předpokladu, že by splnila svůj závazek vrátit kupní cenu. Pokud by tento systém nebyl sjednán, tak by žalovaná nemusela mít ani dům ani kupní cenu, což je přesně to, co žalobkyně nyní žalobou sleduje. Smyslem a účelem tzv. odstupného ve výši 50.000 Kč bylo, že žalovaná měla s předmětným převodem náklady, které tato částka měla kompenzovat: výdaje za sepsání kupní smlouvy, kolek, znalecký posudek, cestovné, ztráta času, etc. Žalovaná dále konstatovala, že otázka jakým způsobem žalobkyně naložila s obdrženými finančními prostředky je zcela v její dispozici a zcela mimo rámec sféry vlivu žalované. Žalobkyně úmyslně směřuje prodej svého majetku se svojí následnou dispozicí s kupní cenou, tak aby zhojila stav věci, který si přivodila. Žalovaná poukazovala na skutečnost, že pokud by soud zvažoval žalobě vyhovět, tak by docílil stavu, kdy žalovaná nebude mít ani dům ani kupní cenu.

5. V dalším průběhu řízení žalovaná opakovaně zdůrazňovala, že od počátku jednala s úmyslem uzavřít kupní smlouvu a nemovitosti nabýt do svého vlastnictví. Jednatel žalované upozorňoval žalobkyni, že peníze nepůjčuje. Pokud by žalobkyně jednala v omylu, že uzavřela smlouvu o půjčce, pak neshodu vůle s jejím projevem pro právní omyl sankcionuje relativní neplatnost, přičemž právo dovolat se relativní neplatnosti, se promlčuje v obecné tříleté promlčení lhůtě. V tomto směru však žalobkyně námitku promlčení nevznesla. Žalovaná popírala, že by jakýmkoliv způsobem vyvíjela nátlak na žalobkyni. Tato skutečnost vyplývá i z vedeného trestního řízení, ve kterém byl jednatel žalované v roli svědka, přičemž k obviněným v trestní kauze nemá žádný vztah. Naopak v rámci trestního řízení všichni obžalovaní vypověděli, že si žalobkyně byla vědoma skutečnosti, že se jedná o prodej jejího domu. K dotazu soudu jednatel žalované uvedl, že text odstoupení od smlouvy byl do smlouvy zařazen na přání žalobkyně, která původně chtěla peníze půjčit. Informoval ji, že nemá zájem peníze půjčit, ale zjistí od svého právního zástupce, jaké jsou právní možnosti, neboť nemá zkušenosti s půjčováním peněz, zástavami a nic takového ani nechtěl. Žalobkyně ale něco takového ve smlouvě chtěla. Právní

zástupce zvolil formulaci, která ve smlouvě je. Jednatel žalované uváděl, že sám nechápal proč, dům chtěl koupit.

6. Žalovaná zpochybňovala důvěryhodnost žalobkyně, která v průběhu trestního řízení měnila svou výpověď a v rámci odvolacího řízení v trestní věci prohlásila, že R. D. je její osobou blízkou a nedává souhlas s jeho trestním stíháním. Následně byla dokonce žalobkyně v jiném trestním řízení odsouzená pro trestný čin krivé výpovědi. Opakovaně upozorňovala, že žalobkyně se s R. D. dosud stýká, vídá je spolu. Jednateli žalované se pan D. vysmívá. Pokud žalobkyně tvrdila, že v domě bydlela, není to pravda, dům byl několik let neobyvatelný. Byly tam shromážděovány věci, byl zaskládaný nepořádkem a znečištěn od psa apod. Přesto žalobkyně podala několik trestních oznámení na jednatele žalované, že ji z domu odcizil cennosti, šperky, kreditní karty, apod.
7. Podáním ze dne 14. 9. 2018 žalovaná uplatnila vzájemný návrh, kterým požadovala vydání bezdůvodného obohacení, které představuje uhrazená kupní cena ve výši 800.000 Kč, pro případ, že soud vyhoví žalobkyni ve věci samé.
8. V průběhu řízení bylo prokázáno, že dne 10. 12. 2010 byla mezi J. M., jako prodávající, a společností Lesy Morava s. r. o., jako kupující, zastoupenou jednatelem společnosti N. N., sjednána kupní smlouva, kterou prodávající prodala kupující nemovité věci, a to pozemek parc. č. xxx, jehož součástí je budova č. p. xxx, a pozemek parc. č. xxx, zapsané v katastru nemovitostí, na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území xxx, obec xxx, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště xxx. (dále jen „Nemovitosti“) Kupní cena byla sjednána ve výši 800.000 Kč. V čl. IV Smlouvy bylo sjednáno, že prodávající je oprávněna od kupní smlouvy odstoupit do 4 měsíců od jejího uzavření, pokud vrátí kupující zaplacenou kupní cenu. Pokud prodávající toto právo uplatní, zavázala se uhradit kupující odstupné ve výši 50.000 Kč. Kupní smlouva je opatřena úředně ověřenými podpisy paní J. M. a pana N. N.. Ověření provedla JUDr. Renáta Grochalová, notářka v Krnově, dne 9. 10. 2010. (shodné tvrzení účastníků, kupní smlouva ze dne 10. 12. 2010, výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. xxx, výpis z účtu žalované ze dne 13. 12. 2010)
9. Bylo prokázáno, že na základě kupní smlouvy ze dne 5. 12. 2011 zakoupila společnost Bonus Pactum s. r. o. nemovitosti od žalované. Dnem 22. 5. 2014 společnost Bonus Pactum s. r. o. od kupní smlouvy odstoupila. (shodná tvrzení účastníků, odstoupení od kupní smlouvy ze dne 22. 5. 2014)
10. Dále bylo prokázáno, že v řízení vedeném u Okresního soudu v Bruntále – pobočka v Krnově pod sp. zn. 19 C 114/2011 se společnost Lesy Morava s. r.o. a následně její právní nástupce Bonus Pactum s. r. o. domáhaly vyklizení nemovitosti ze strany žalované. Okresní soud rozsudkem vydaným dne 14. 5. 2012 pod č. j. 19 C 114/2011-43 žalobu zamítl, neboť dospěl k závěru, že kupní smlouva uzavřená mezi společností Lesy Morava s. r. o. a žalovanou, vykazuje z obsahového hlediska znaky nepřípustné ujednání o propadné zástavě dle § 169 písm. e) občanského zákoníku, a je proto dle § 39 občanského zákoníku absolutně neplatná. Pokud společnost Bonus Pactum s. r. o. uzavřela kupní smlouvu o prodeji nemovitostí se společností Lesy Morava s. r. o., nabyla nemovitosti od nevlastníka, což v době rozhodování soudu nebylo přípustné. Rozhodnutí okresního soudu bylo následně potvrzeno soudem odvolacím, dovolání žalobkyně bylo odmítnuto. (shodná tvrzení účastníků, spis zdejšího soudu sp. zn. 19 C 114/2011, zejména rozsudek Okresního soudu v Bruntále – pobočka v Krnově ze dne 14. 5. 2012 pod č. j. 19 C 114/2011-43, rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. 11. 2012 č. j. 71 Co 293/2012-60, usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 9. 2013 č. j. 30 Cdo 2003/13-80)
11. Bylo prokázáno, že jednatele žalované kontaktovali R. D. a D. Č. s tím, zda nemá zájem o nemovitost. Jednatel žalované a žalobkyně spolu opakovaně jednali, přičemž u těchto jednání nebyla přítomna žádná další osoba. Jednatel si dům prohlédl. Žalovaná nechala vyhotovit kupní smlouvu v advokátní kanceláři Mgr. Tobiáška. K podpisu kupní smlouvy se dostavila žalobkyně

v doprovodu M. K.. Pracovnice advokátní kanceláře seznámila žalobkyni s obsahem smlouvy. Dle tvrzení této pracovnice žalobkyně po přečtení smlouvy uvedla, že si chtěla jen půjčit, na to jí ona sama upozornila, že jde o kupní smlouvu a že je možné od ní odstoupit, a přítomný muž žalobkyni řekl, že je vše v pořádku. Poté žalobkyně navštívila kancelář notáře, kde kupní smlouvu podepsala. Žalovaná nebyla přítomna schůzce v advokátní kanceláři ani u notáře. V době před i po podpisu kupní smlouvy se žalobkyně stýkala s R. D., M. K. a D. Č.. (shodná tvrzení účastníků, trestní spis zdejšího soudu sp. zn. 2 T 88/2012, zejména usnesení o zahájení trestního stíhání ze dne 29. 4. 2011 a ze dne 5. 12. 2011, podnět R. D. k zastavení trestního stíhání ze dne 20. 1. 2012, protokol o výslechu obviněného M. K. ze dne 9. 1. 2012, protokol o výslechu obviněného D. Č. ze dne 9. 1. 2012, úřední záznam o podaném vysvětlení ze strany D. Č. ze dne 2. 3. 2011, protokol o výslechu obviněného R. D. ze dne 16. 3. 2012, úřední záznam o podaném vysvětlení ze strany R. D. ze dne 22. 3. 2011, protokol o výslechu svědkyně M. S. ze dne 9. 2. 2012, protokol o výslechu svědka N. N. ze dne 22. 2. 2012, úřední záznam o podaném vysvětlení ze strany N. N. ze dne 22. 3. 2011, protokol o hlavním líčení ze dne 9. 1. 2013, svědecká výpověď R. D. v projednávané věci)

12. V řízení bylo rovněž prokázáno, že v době podpisu kupní smlouvy v Nemovitosti žalobkyně nebydlela, dům byl neobyvatelný, nebyla tam zapojena voda, v domě bylo smetí a nepořádek cca do výše 0,5 metru. Ke dni podání žaloby v projednávané věci bydlela žalobkyně na adrese xxx v domě s pečovatelskou službou. (shodná tvrzení účastníků, rozsudek Okresního soudu v Bruntále ze dne 19. 12. 2017 č. j. 66 T 107/2017-562, fotografie)
13. Bylo také prokázáno, že znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Pavlem Žilinským dne 1. 3. 2011 byla zjištěna cena Nemovitostí ve výši 787.350 Kč. Znaleckým posudkem vypracovaným znalcem Ing. Pavlem Žilinským dne 23. 3. 2012 byla zjištěna cena Nemovitostí ve výši 892.310 Kč. Společnost M&M Reality orgánům činným v trestním řízení sdělila, že cena 800.000 Kč za nemovitosti může být dostačující vzhledem ke stavu nemovitostí, nabídce a poptávce. (shodná tvrzení účastníků, trestní spis zdejšího soudu sp. zn. 2 T 88/2012, zejména znalecký posudek č. 5482/49/2011, znalecký posudek č. 5786/63/2012, úřední záznam ze dne 7. 1. 2011)
14. Soud má za prokázáno, že Okresní soud v Bruntále rozhodl rozsudkem ze dne 29. 1. 2014 vydaným pod č. j. 2 T 88/2012-650, že obžalovaní M. K., D. Č. a R. D. jsou (mimo jiné) vinni že: „v Krnově, okres Bruntál, po společném předchozím delší dobu trvajícím působení, ovlivňování a psychickém nátlaku na J. M. roč. xxx, kdy využili její snadné manipulovatelnosti a ovladatelnosti a snížené schopnosti orientovat se v různých záležitostech, v úmyslu od ní vylákat peníze, pod záminkou různých obchodů, tuto dne 10. 12. 2010 přiměli k podpisu smlouvy, o které si poškozená původně myslela, že jde o půjčku, přičemž ve skutečnosti šlo o kupní smlouvu na její rodinný dům v xxx na ul. xxx, včetně pozemků, za částku 800.000 Kč, který zakoupila další osoba, přičemž poškozená smlouvu zpočátku nechtěla podepsat pod záminkou, že si zapomněla občanský průkaz a že se necítí dobře, a smlouvu podepsala až po psychickém nátlaku a výhrůžkách ze strany obžalovaných, následně z peněz z prodeje domu dne 13. 12. 2010 z podnětu R. D. zapůjčila M. K. částku 680.000 Kč určenou na společné podnikání spočívající jednak v obchodu s cigaretami, který se neuskutečnil, jednak v provozování restaurace či baru, k čemuž však M. K. neměl příslušné oprávnění ani zkušenosti, v době půjčky neměli zajištěny žádné nebytové prostory ani potřebné vybavení, nájem nebytových prostor v Opavě dojednali až 30. 12. 2010 při schůzce v realitní kanceláři, které se účastnili všichni obžalovaní a poškozená, přičemž jednání za všechny vedl R. D. s tím, že vlastník nebytových prostor odmítl smlouvu o nájmu podepsat s M. K. a poškozenou, neboť ti neměli příslušná oprávnění k provozování herna baru, a smlouvu podepsal následně s D. Č., který ve skutečnosti žádný bar provozovat nechtěl a dne 1. 1. 2011 ho pronajal poškozené a M. K., přičemž poté bar fungoval nepravdělně a sporadicky a ke dni 21. 2. 2011 byla činnost formálně ukončena, přičemž z vylákané částky 680.000 Kč bylo poškozené vráceno toliko 57.000 Kč“, čímž spáchali zločin podvodu podle §

- 209 odst. 1, 4 písm. d) trestního zákoníku, jako spolupachatel podle § 23 trestního zákoníku (M. K. i dle odst. 2 citovaného ustanovení). Kromě uložených trestů bylo soudem prvního stupně všem třem obžalovaným uloženo zaplatit společně a nerozdílně na náhradě škody poškozené J. M. částku 623.000 Kč. (shodná tvrzení účastníků, rozsudek Okresního soudu v Bruntále ze dne 29. 1. 2014 č. j. 2 T 88/2012-650)
15. Bylo rovněž prokázáno, že usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 11. 2014 č. j. 3 To 121/2014 bylo trestní stíhání obžalovaného R. D. zastaveno, neboť poškozená J. M. vzala zpět souhlas s trestním stíháním obžalovaného R. D., když argumentovala, že tento obžalovaný je ve vztahu k ní osobou v poměru obdobném rodinnému poměru, neboť je družkou jeho bratrance Š. D. a tudíž by újmu obžalovaného právem pocítovala jako újmu vlastní. Citovaným rozhodnutím bylo současně zamítnuto odvolání M. K. proti rozsudku okresního soudu. (shodná tvrzení účastníků, usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 11. 2014 č. j. 3 To 121/2014, nedání souhlasu poškozené s trestním stíháním ze dne 21. 8. 2014) Žalobkyně se s R. D., a jeho rodinou stýká, jsou v přátelském vztahu (shodná tvrzení účastníků, svědecká výpověď R. D. v projednávané věci, fotografie).
16. Bylo rovněž prokázáno, že rozsudkem Okresního soudu v Bruntále vydaným dne 19. 12. 2017 pod č. j. 66 T 107/2017-562 byla, mimo jiné, J. M. uznána vinnou, že opakovaně v trestní věci vedené u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. 3 To 121/2014 uvedla, že žije jako druh a družka se Š. D., ačkoliv ve skutečnosti mezi nimi žádný druhovský vztah nebyl a nikdy společně nežili, přičemž J. M. současně v průběhu tohoto odvolacího řízení tvrdila, že s ohledem na druhovský vztah se s Š. D., bratrancem R. D., považuje R. D. za osobu blízkou a nedává souhlas s jeho trestním stíháním, v důsledku čehož bylo usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 11. 2014 trestní stíhání R. D. pro zločin podvodu dle § 209 odst. 1, 4 písm. d) trestního zákoníku zastaveno, čímž spáchala přečin krivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 odst. 2 písm. a) trestního zákoníku. V odůvodnění rozsudku okresního soudu jsou citovány závěry znaleckého posudku z odvětví psychologie, ze kterých vyplývá, že je žalobkyně snadno manipulovatelná i zneužitelná pod vlivem silnějších osobností, v jejím chování je možné shledávat i naivitu a ochotu uvěřit daným slibům spolu s motivací podat výpověď ve svůj prospěch. (shodná tvrzení účastníků, rozsudek Okresního soudu v Bruntále ze dne 19. 12. 2017 č. j. 66 T 107/2017-562, usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. 6. 2018 č. j. 4 To 50/2018-751)
17. U jednání soudu dne 11. 10. 2018 byl vyslechnut svědek R. D.. Uváděl, že K. měl po návratu z vězení nějaké kontakty, s žalobkyní něco řešili. On nebo Č. kontaktovali pana N.. Ten do toho vstoupil, měl o dům zájem. „Žalobkyně se nikdy nebavila o tom, že by prodala. Pak přišel nevím kdo a nevím co přesně, ale nějak právě pan N., že je peníze schopen půjčit.“ On sám se tím nezabýval, neúčastnil se schůzek mezi žalobkyní a jednatelem žalované. Ví, že těchto schůzek bylo asi sedm. Jednatel žalované měl evidentní zájem o nemovitost. Svědek rovněž vypověděl, že věděl, že jednatel žalované obchoduje s nemovitostmi, půjčuje si na ně peníze, něco kupuje ze svých peněz, že jednatel žalované o dům projevil zájem a pak už si sám diktoval podmínky, nenechal si do toho mluvit. Sděлил také, že žalobkyně říkala, že pokud by dům prodala, tak leda za 2,5 milionu Kč. K dotazu soudu rovněž uvedl, že žalobkyni k podpisu smlouvy nikdo nenutil, nikdo na ni nenaléhal, nebyl tam žádný nátlak. Myslí si, že ji přemluvil K., že něco vydělají. Žalobkyně se rovněž obávala, že bude platit 50.000 Kč, když smlouvu neuzavře.
18. Účastníci netrvali na provedení dalších důkazů, zejména výslechů dalších svědků. Pokud žalobkyně navrhovala výslech znalce, který by měl sdělit, z jakého důvodu je cena nemovitostí stanovena, dle jejího názoru, v nízké výši, má soud za to, že jde o důkaz nadbytečný pro právní posouzení věci, když znalecké posudky nebyly dosud zpochybňovány, a to ani v rámci trestního řízení. Soud proto návrhy na provedení dalšího dokazování zamítl.
19. **Právní vztah mezi účastníky se řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského**

**zákoníku.**

20. **Dle ustanovení § 588 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupující mu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu.
21. **Dle ustanovení § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** splnění závazku může být zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (zajišťovací převod práva). Smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena písemně.
22. **Dle ustanovení § 169 písm. e) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** ujednání zástavních smluv, dohod o vypořádání dědictví a samostatně uzavřená ujednání jsou neplatná, jestliže stanoví, že při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.
23. **Dle ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.
24. **Dle ustanovení § 41a odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento úkon jiný, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou-li splněny všechny jeho náležitosti. Neplatnosti takového právního úkonu se nelze dovolat vůči účastníku, který jej považoval za nezastřený.
25. **Dle ustanovení § 49a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku,** právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež se pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.
26. Na základě dokazování zjištěného skutkového stavu dospěl soud k těmto právním závěrům: Mezi účastníky řízení byla uzavřena kupní smlouva o prodeji Nemovitostí, na jejímž základě získal žalovaný Nemovitosti do svého výlučného vlastnictví za částku 800.000 Kč. Žalobkyně se v řízení domáhá určení, že je vlastníkem Nemovitostí, neboť uzavřená kupní smlouva byla neplatná, protože jí byl ve skutečnosti zastřen jiný právní úkon, a to smlouva o půjčce obsahující nepřípustné ujednání o propadné zástavě ve smyslu ustanovení § 169 písm. e) občanského zákoníku.
27. Následně se soud zabýval otázkou platnosti kupní smlouvy ze dne 10. 12. 2010. Účastníci řízení se zásadně rozcházelí v tvrzení, co uzavřením kupní smlouvy skutečně sledovali, jaký byl jejich skutečný úmysl. Soud tedy zkoumal vůli účastníků při uzavření předmětné smlouvy. Žalobkyně v průběhu řízení tvrdila, že nikdy neměla v úmyslu Nemovitosti prodat, chtěla si finanční prostředky půjčit a Nemovitosti dát do zástavy. U jednání soudu dne 11. 10. 2018 tvrdila, že neměla zájem ani o půjčku, tu jí jednatel žalované opakovaně vnucoval. Naopak jednatel žalované po celou dobu řízení trval na svém tvrzení, že od počátku měl zájem pouze o koupi Nemovitostí, nikdy neměl v úmyslu půjčovat žalobkyni peněžní prostředky.
28. Kupní smlouva uzavřená v písemné formě nese všechny znaky řádné kupní smlouvy (navíc vložené do katastru nemovitostí). Soud s ohledem na rozdílná tvrzení účastníků ohledně jejich vůle podrobně posuzoval okolnosti uzavření smlouvy. Při rozhodování vycházel z důkazů provedených v průběhu řízení, a pokud šlo o související trestní řízení, pak vycházel nejen ze závěrů uvedených v odůvodnění rozsudku Okresního soudu v Bruntále ze dne 29. 1. 2014 č. j. 2 T 88/2012-650, nýbrž i nově hodnotil důkazy provedené v průběhu trestního řízení, když provedl důkaz celým spisem sp. zn. 2 T 88/2012, kdy se opětovně zabýval jednotlivými přednesy slyšených osob i listinnými důkazy.

29. Soud dospěl k závěru, že nebylo prokázáno, že by ústní jednání účastníků a jejich vůle směřovala právě k uzavření smlouvy o půjčce s využitím institutu zajišťovacího převodu práva či nepřipustného ujednání o propadné zástavě. Úmysl jednatele žalované, či jeho vůle, k uzavření takové smlouvy nebyl prokázán. Pokud žalobkyně tvrdí, že měla v úmyslu uzavřít smlouvu o půjčce, avšak byla uvedena v omyl, a proto uzavřela smlouvu kupní, pak jak z trestního spisu, tak z ostatních provedených důkazů vyplývá, že nátlaku či manipulace vůči ní se dopustily osoby, které byly odsouzeny, nikoli žalovaný resp. jeho jednatel.
30. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. října 2010, sp. zn. 33 Cdo 4246/2008 (in [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), vyslovil, že *„Jestliže podle vůle smluvních stran účelem převodu vlastnického práva žalobkyně k nemovitostem na věřitele ze smlouvy o půjčce bylo zajištění pohledávky ze smlouvy o půjčce s tím, že po splacení půjčky kupující převede vlastnické právo k nemovitostem zpět na žalobkyni, nejedná se o kupní smlouvu ve smyslu § 588 obč. zák., nýbrž o ujednání odpovídající zajišťovacímu převodu vlastnického práva, postrádající obligatorní písemnou formu vyžadovanou § 553 obč. zák.; navíc jde o ujednání, které bylo sjednáno jako fiduciární převod práva a které neobsahuje dohodu o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že žalobkyně zajištěnou pohledávku z půjčky věřiteli řádně a včas neuhradí. Kupní smlouva je z těchto důvodů právním úkonem absolutně neplatným ve smyslu § 39 obč. zák.“*
31. Ve světle shora citovaného soud dospěl k závěru, že je nutné při posuzování platnosti konkrétního právního úkonu (smlouvy) zohlednit vůli obou účastníků smlouvy, nikoli jen jednoho z nich. Žalobkyně sice uvádí, že po celou dobu před podpisem smlouvy souhlasila jediné s půjčkou, avšak jde pouze o její tvrzení, přičemž u jednání obou účastníků smlouvy nebyla přítomna třetí osoba a výsledkem těchto jednání bylo, že žalovaná nechala vypracovat kupní smlouvu, kterou následně žalobkyně podepsala. Nebylo prokázáno, že by vůle jednatele žalované směřovala k uzavření smlouvy o půjčce, tento v průběhu trestního řízení, řízení ve věci sp. zn. 19 C 114/2011 i v průběhu řízení v projednávané věci opakovaně uváděl, že jeho jediným zájmem bylo uzavřít kupní smlouvu. Osobně nebyl přítomen podpisu smlouvy.
32. Z trestního rozsudku ze dne č. j. 2 T 88/2012-650 ze dne 29. 1. 2014 se podává, že to byli obžalovaní M. K., D. Č. a R. D. (ve vztahu k němu bylo následně trestní stíhání zastaveno – viz shora), kteří byli uznáni vinnými a odsouzeni za to, že *„...po společném předchozím delší dobu trvajícím působení, ovlivňování a psychickém nátlaku na J. M., roč. xxx, kdy využili její snadné manipulovatelnosti a ovladatelnosti a snížené schopnosti orientovat se v různých záležitostech, v úmyslu od ní vylákat peníze, pod záminkou různých obchodů, tuto dne 10. 12. 2010 přiměli k podpisu smlouvy, o které si poškozená původně myslela, že jde o půjčku, přičemž ve skutečnosti šlo o kupní smlouvu na její rodinný dům v xxx na ul. xxx, včetně pozemků, za částku 800.000 Kč, který zakoupila další osoba, přičemž poškozená smlouvu zpočátku nechtěla podepsat pod záminkou, že si zapomněla občanský průkaz a že se necítí dobře, a smlouvu podepsala až po psychickém nátlaku a výhrůžkách ze strany obžalovaných.“*
33. V trestním řízení tedy bylo prokázáno, že na žalobkyni byl vyvíjen nátlak, že byla uvedena v omyl, pro toto jednání byly konkrétní osoby odsouzeny. Nebylo ovšem prokázáno, že by se jednatel žalované účastnil nezákonného jednání směrem k žalobkyni. I dle svědecké výpovědi R. D. v projednávané věci účastníkům smlouvy toliko zprostředkovali setkání, avšak dalších společných schůzek se neúčastnili.
34. Dle ustanovení § 49a, občanského zákoníku, je právní úkon neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež se pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní. Soud dospěl k závěru, že přestože dle výsledků trestního řízení jednala žalobkyně při uzavření smlouvy v omylu, při podpisu smlouvy samotné jí byla známa skutečnost, že podepisuje smlouvu kupní. Nebylo prokázáno, že by jednatel žalovaného o jejím omylu věděl či tento omyl sám vyvolal.



35. Pokud obžalovaní v trestní věci na žalobkyni činili nátlak, aby kupní smlouvu uzavřela, nebylo tvrzeno ani prokázáno, že by k tomu docházelo za přítomnosti žalované či s jejím přispěním, když všichni obžalovaní ve shodě s jednatelem žalované uvádí, že zprostředkovali pouze prvotní kontakt obou účastníků smlouvy. Nadále byli obžalovaní ve styku pouze se žalobkyní (což koresponduje i se svědeckou výpovědí R. D. v projednávané věci), nebylo tedy ani prokázáno, že by o jednání obžalovaných mohl jednatel žalované vědět. Ze znaleckých posudků v obou trestních věcech vyplynulo, že žalobkyně je snadno manipulovatelná, nebylo ovšem prokázáno, že by se takového jednání vůči žalobkyni dopustil jednatel žalované. Ostatně, ani orgány činné v trestním řízení k takovému závěru nedospěly, když jednatel žalované vystupoval v trestním řízení jako svědek. Tvrzení, že to byl jednatel žalované, kdo obžalované koordinoval a řídil, se nově objevilo až v průběhu tohoto řízení, řadu let po převodu Nemovitostí, lze ho tedy hodnotit jako účelové vedené snahou domoci se zrušení účinků kupní smlouvy. Navíc v průběhu trestního řízení takový závěr nevyplýval ani z výslechu obžalovaných či svědků, ani ze svědecké výpovědi samotné žalobkyně.
36. Soud při právním posouzení věci vycházel i z platné judikatury týkající se jednání v omylu (např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 1898/99) a bezprávné výhrůžky (např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Odo 4098/2006), obdobně například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 31 Cdo 3620/2010 dostupný v systému ASPI či na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) *“Je-li původcem psychického donucení (bezprávné výhrůžky) třetí osoba (a nikoliv druhý účastník smlouvy), je takto „vynucený“ právní úkon absolutně neplatný pro nesvobodu vůle jen tehdy, jestliže druhý účastník smlouvy o existenci tohoto psychického nátlaku nejen věděl, ale též jej využil.“*
37. Soud má tedy za to, že mezi účastníky došlo k uzavření platné kupní smlouvy, neboť vůle smluvních stran kupní smlouvy směřovala prvotně k převodu vlastnického práva k nemovitostem, když žalovaná předmětné nemovitosti zakoupila za konkrétním účelem, měla zájem nemovitosti jako vlastníka užívat, o čemž svědčí i skutečnost, že zaplatila kupní cenu, která dle znaleckých posudků odpovídala tržní ceně Nemovitostí, dům uklidila a dál s ním jako vlastníka nakládala. Nebyly tvrzeny ani prokázány případné jiné ústní dohody účastníků s kupní smlouvou související, které by ji činily neplatnou. Samotné ujednání stran smlouvy zahrnující možnost od uzavřené smlouvy odstoupit není neobvyklé a dle názoru soudu není nepřijatelným ujednáním. Soud tedy dospěl k závěru, že vlastnické právo k Nemovitostem přešlo na žalovanou a určil, že žalovaná je vlastníkem Nemovitostí, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.
38. Ze shora uvedených důvodů se pak soud neztotožňuje s argumentací soudů ve věci vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 19 C 114/2011.
39. Vzájemný návrh žalované s ohledem na shora uvedené soud zamítl jako zcela nedůvodný, když kupní smlouvu soud ponechal v platnosti a žalobkyni nevznikla povinnost k vrácení kupní ceny.
40. O nákladech řízení soud rozhodl dle § 151 odst. 2, § 142 odst. 1 občanského soudního řádu, přičemž samostatně rozhodoval o nákladech řízení o původním žalobním návrhu a samostatně o nákladech řízení o vzájemném návrhu.
41. V řízení o původním žalobním návrhu měla ve věci plný úspěch žalovaná, soud proto uložil žalobkyni povinnost zaplatit náklady řízení žalované v částce 67.942,70 Kč. Náklady představuje náhrada hotových výdajů za 13 úkonů právní služby á 300 Kč v částce 3.900 Kč stanovená dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě ze dne 27. 5. 2015, vyjádření ze dne 25. 10. 2016, účast u jednání soudu ve dnech 25. 10. 2016, 20. 2. 2017, 12. 6. 2017, 14. 8. 2018 (více než dvě započaté hodiny) a 11. 10. 2018 (více než dvě započaté hodiny), účast u jednání odvolacího soudu dne 18. 1. 2018, vyjádření k odvolání žalobkyně ze dne 30. 8. 2017, vyjádření ze dne 1. 10. 2018; k podání žalované ze dne 17. 2. 2017 soud nepřihlížel jako k dalšímu úkonu právní služby, když má za to, že tato skutková tvrzení měla být součástí řádně vypracovaného vyjádření k žalobě – šlo o podrobnou konkretizaci již uvedeného; k podání žalované ze dne 17. 1. 2018 soud nepřihlížel jako k dalšímu úkonu právní služby, když šlo

o shrnutí dosavadní argumentace žalované; k podání žalované ze dne 14. 9. 2018 soud nepřihlížel jako k dalšímu úkonu právní služby, neboť podání neobsahovalo nové skutečnosti); odměna za zastupování účastníka advokátem stanovená dle § 7, 9 odst. 4 písm. b) vyhl. č. 177/1996 Sb., v částce 40.300 Kč (13 úkonů á 3.100 Kč); jízdné z Brna do Bruntálu a zpět na jednání soudu dne 25. 10. 2016 při použití soukromého motorového vozidla tovární značky Mercedes Benz registrační značky 7B70834, jehož průměrná spotřeba je 9,1 l motorové nafty v ceně 29,50 Kč/l, při vzdálenosti 272 km (2 x 136 km) a základní náhradě za používání silničních motorových vozidel v sazbě 3,8 Kč za 1 km jízdy dle vyhlášky č. 385/2015 Sb., celkem 1.763,50 Kč; jízdné z Brna do Bruntálu a zpět na jednání soudu ve dnech 20. 2. 2017 a 12. 6. 2017 při použití soukromého motorového vozidla tovární značky Mercedes Benz registrační značky 7B70834, jehož průměrná spotřeba je 9,1 l motorové nafty v ceně 28,60 Kč/l, při vzdálenosti 2 x 272 km (2 x 136 km) a základní náhradě za používání silničních motorových vozidel v sazbě 3,9 Kč za 1 km jízdy dle vyhlášky č. 385/2015 Sb., celkem 3.537,50 Kč (1.768,70 Kč x 2); jízdné z Brna do Bruntálu a zpět na jednání soudu ve dnech 14. 8. 2018 a 11. 10. 2018 při použití soukromého motorového vozidla tovární značky Mercedes Benz registrační značky 7B70834, jehož průměrná spotřeba je 9,1 l motorové nafty v ceně 29,80 Kč/l, při vzdálenosti 2 x 272 km (2 x 136 km) a základní náhradě za používání silničních motorových vozidel v sazbě 4 Kč za 1 km jízdy dle vyhlášky č. 385/2015 Sb., celkem 3.650 Kč (2 x 1.825,50 Kč); za čas strávený pěti cestami z Brna do Bruntálu a zpět za 30 půlhodin á 100 Kč v celkové výši 3.000 Kč; s přihlédnutím ke skutečnosti, že za jízdu k odvolacímu soudu žalovaná náklady nevyčísčila; a daň z přidané hodnoty z odměny a náhrad stanovená v souladu s ustanovením § 137 odst. 3 občanského soudního řádu ve výši 11.791,70 Kč.

42. Jelikož žalovanou, které byla přisouzena náhrada nákladů řízení, zastupoval v řízení advokát, je žalobkyně dle ustanovení § 149 odst. 1 občanského soudního řádu povinna zaplatit tuto náhradu advokátu.
43. V řízení o vzájemném návrhu měla plný úspěch žalobkyně, soud však vzal při rozhodování o nákladech této části řízení v úvahu, že žalobkyni v souvislosti s tímto návrhem uplatněným bezprostředně před posledním jednáním ve věci samé prokazatelné náklady nevznikly, neucínila v souvislosti s ním žádný úkon.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, dvojmo, prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Ostravě.

Nesplní-li žalobkyně dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může žalovaná podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.).

Bruntál 11. října 20

Mgr. Hana Rapušáková v. r.  
samosoudkyně

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. právní moci dne 01.07.2019, ve výroku II., IV. právní moci dne 29.11.2018. Připojení doložky provedla Monika Morbicrová dne 16.12.2019.