



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Bruntále, pobočka v Krnově rozhodl samosoudcem Mgr. Pavlem Dočkalem ve věci žalobce **Bonus Pactum s.r.o.**, sídlem Praha 3, Domažlická 1256/1, IČ: 28451643, zastoupeného Mgr. Josefem Tobiáškem, advokátem v Krnově, Hlavní náměstí 1a, proti žalované **J. M.**, nar. XXX, bytem XXX, o **vyklizení nemovitosti**

t a k t o :

- I. Žaloba o vyklizení domu čp. XXX na p. č. XXX v katastrálním území XXX – XXX **se zamítá.**
- II. Návrh žalované na přerušení řízení **se zamítá.**
- III. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou došlou soudu dne 14.7.2011 se procesní předchůdce žalobce společnost Lesy Morava s.r.o. domáhal proti žalované vyklizení shora uvedených nemovitostí s tím, že se stal vlastníkem nemovitostí na základě kupní smlouvy uzavřené s žalovanou dne 10.12.2010. V průběhu řízení na místo žalobce vstoupila společnost Bonus Pactum s.r.o., o čemž rozhodl soud usnesením ze dne 12.4.2012, 19C 114/2011-37.

Žalovaná se žalobou nesouhlasila. Uvedla, že kupní smlouva byla uzavřena pod nátlakem jako zástava ke vnučené půjčce ve výši 800.000,- Kč. Žalovaná nechtěla prodat

dům, ani získat jakoukoliv půjčku. Jednalo se o promyšlený podvod, ke kterému byla zneužita.

Z důkazů provedených při jednání dospěl soud k následujícím skutkovým zjištěním.

Žalovaná jako prodávající uzavřela se společností Lesy Morava s.r.o. jako kupující dne 10.12.2010 kupní smlouvu na prodej nemovitostí v katastrálním území XXX, a to domu čp. XXX na p. č. XXX, p. č. XXX za kupní cenu ve výši 800.000,- Kč. Účastníci v článku IV. sjednali právo prodávající odstoupit od smlouvy nejpozději do čtyř měsíců od uzavření smlouvy, a to pod podmínkou vrácení kupní ceny ve výši 800.000,- Kč. Pro případ odstoupení byla žalovaná povinna zaplatit odstupné ve výši 50.000,- Kč. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl zapsán s účinky ke dni 15.12.2010 (kupní smlouva, výpis z katastru nemovitostí). Citované nemovitosti byly následně převedeny kupní smlouvou společností Lesy Morava s.r.o. do vlastnictví žalobce (výpis z katastru nemovitostí). Kupní smlouvu žalovaná uzavřela s úmyslem půjčit si peníze na podnikání, které měla provozovat s R. D., D. Č. a M. K., kteří za tímto účelem žalovanou oslovili s tím, aby zajistila prostřednictvím svých nemovitostí prostředky na podnikání. R. D. a M. K. zajistili zájemce o koupi nemovitosti, a to společnost Lesy Morava s.r.o. zastoupené jednatelem N. N., se kterým připravili výše citovanou kupní smlouvu. K podpisu kupní smlouvy se žalovaná dostavila v doprovodu M. K. do advokátní kanceláře Mgr. Josefa Tobiáška v Krnově, kde byl žalované sdělen obsah kupní smlouvy, který do té doby neznala. Žalovaná byla připravena uzavřít smlouvu o půjčce, nikoliv smlouvu kupní. Na námitku žalované, že peníze chce pouze půjčit a nikoliv prodávat dům, uvedl M. K., že má právo od smlouvy odstoupit do čtyř měsíců, pokud peníze vrátí. Kupní smlouvu následně bezprostředně po jednání v advokátní kanceláři žalovaná podepsala před notářem (výpovědi žalované, M. K. a M. S. ve věci Policie ČR KŘP MS kraje ÚO Bruntál, č.j. KRPT-7092/TČ-2011-070181). Z kupní ceny žalovaná dne 13.12.2010 půjčila částku 680.000,- Kč M. K. za účelem podnikání v hostinské činnosti, které krátce provozovali v restauraci v Opavě (smlouva o půjčce, výpovědi D. Č., R. D., žalované, M. K. ve věci Policie ČR KŘP MS kraje ÚO Bruntál, č.j. KRPT-7092/TČ-2011-070181).

Návrhy žalované na provedení důkazu kopií denního tisku, písemným vyjádřením dcer J. G. a R. L., výsledkem svědků V. K., faráře R. a E. G. soud, vzhledem k vypovídacím schopnostem navržených důkazů v souvislosti s právním hodnocení věci, zamítl.

Po právním zhodnocení prokázaného skutkového stavu dospěl soud k následujícím závěrům.

Soud řešil jako předběžnou otázku platnost kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanou a společností Lesy Morava s.r.o. Soud dospěl k názoru, že se jedná o zastřený právní úkon ve smyslu ust. § 41a odst. 2 občanského zákoníku, kdy kupní smlouvou s právem prodávající odstoupit od kupní smlouvy ve lhůtě čtyř měsíců od podpisu po vrácení kupní ceny, měla být zastřena smlouva o půjčce částky 800.000,- Kč spolu se zajišťovacím převodem vlastnického práva k nemovitosti. Vůle žalované směřovala k uzavření smlouvy o půjčce se zajištěním

půjčky zajišťovacím převodem vlastnického práva k nemovitosti nebo zřízením zástavního práva k nemovitosti, což se odrazilo ve formulaci návrhu kupní smlouvy ze strany prodávajícího obsahující právo na odstoupení od smlouvy ve čtyřměsíční lhůtě. Podle ust. § 41a odst. 2 věta první občanského zákoníku, má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků, jsou-li splněny všechny jeho náležitosti. Kupní smlouvou zastřený právní úkon však nemá náležitosti smlouvy o zajištění závazku převodem vlastnického práva k nemovitosti ve smyslu ust. § 553 občanského zákoníku, neboť neobsahuje podstatné náležitosti tohoto právního úkonu, a to vymezení zajišťované pohledávky, úpravu vypořádání účastníků v případě neuhrazení zajišťované pohledávky ve lhůtě splatnosti. Z obsahovaného hlediska vykazuje kupní smlouva znaky nepřijatelné ujednání o propadné zástavě dle § 169 písm. e) občanského zákoníku. Podle § 39 občanského zákoníku se proto jedná o absolutně neplatný právní úkon z důvodu obcházení zákona. Z uvedeného důvodu je proto absolutně neplatná i následně uzavřena kupní smlouva mezi Lesy Morava s.r.o. a žalobcem. Soud proto žalobu z důvodu nedostatku aktivně věcné legitimace žalobce zamítl. Námitky žalobce týkající se dobré víry žalobce jako kupujícího, absence určovací žaloby k nemovitostem ze strany žalované a presumpce správnosti údajů v katastru nemovitostí jako veřejného seznamu, jsou irelevantní.

Soud zamítl návrh žalované na přerušování řízení ze dne 29.11.2011 podle § 109 odst. 2 písm. c) občanského soudního řádu, kdy se žalovaná domáhala přerušování řízení do pravomocného skončení trestního řízení ve věci N. N., M. K., R. D. a dalších. Návrh podrobněji nespecifikovala. Žalobce s přerušování řízení nesouhlasil.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 151 odst. 1 občanského soudního řádu, kdy žalované náklady řízení nevznikly.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání, a to ve lhůtě 15ti dnů ode dne jeho doručení, písemně, ve trojím vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím soudu podepsaného.

Okresní soud v Bruntále, pobočka v Krnově
dne 14. května 2012

Mgr. Pavel Dočkal, v.r.
- samosoudce -

Za správnost vyhotovení:
Ivona Kožuchová