



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

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudkyní JUDr. Radkou Semelovou ve věci

žalobce **Mgr. Bc. Pavel Koloděj Ph.D. MBA**  
bytem Makovského 1177/1, 163 00 Praha  
zastoupen advokátem JUDr. Vojtěchem Mihalíkem  
sídlem Brněnská 154/32, 692 01 Mikulov

proti  
žalovanému **Mgr. Alexander Nett**  
sídlem Ječná 550/1, 120 00 Praha  
insolvenční správce dlužnice Lenky Surovcové, narozené 19. 02. 1981  
bytem 671 78 Litobratřice 164

**o vyloučení majetku z majetkové podstaty**

**takto:**

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhal vyloučení z majetkové podstaty dlužnice spoluvlastnického podílu 3/4 nemovitosti Litobratřice: pozemku parc. č. 328, jehož součástí je stavba č.p. 164, pozemku parc. č. 329 a pozemku parc. č. 3319, to vše nacházející se v katastrálním území Litobratřice, obec Litobratřice, zapsáno na LV č. 107, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení 4 356 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se žalobou, doručenou soudu dne 11. 12. 2019, domáhal vyloučení z majetkové podstaty dlužnice spoluvlastnického podílu 3/4 nemovitosti Litobratřice – pozemek parc. č. 328, jehož

součástí je stavba č.p. 164, pozemek parc.č. 329 a pozemek parc.č. 3319, to vše nacházející se v k.ú. Litobratřice, obec Litobratřice, zapsáno na LV č. 107 a náhrady nákladů řízení.

2. Žalobce v žalobě uvedl, že u Krajského soudu v Brně je vedeno insolvenční řízení ve věci dlužnice Lenky Surovcové pod sp.zn. KSBR 31 INS 12626/2019. Dne 01. 08. 2019 bylo rozhodnuto o úpadku dlužnice a insolvenčním správcem byl jmenován žalovaný. Dne 10. 12. 2019 bylo žalobci doručeno vyrozumění o sepisu nemovitostí označených výše do majetkové podstaty dlužnice. Důvodem pro sepsání spoluvlastnického podílu na nemovitosti je údajná neplatnost Kupní smlouvy č. 2017/12/28/04/KSP ze dne 27. 12. 2017, na základě které nabyl žalobce majetek od dlužnice. Žalobce uvedl, že nabyl své vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovitostech na základě Kupní smlouvy uzavřené dne 28. 12. 2017, kterou žalovaná podepsala dne 05. 01. 2018. Současně s Kupní smlouvou podepsala také Smlouvu rozhodčí, která byla uzavřena pro veškeré případné majetkové spory vyplývající z Kupní smlouvy. Žalobce se na základě této Rozhodčí smlouvy domáhal u rozhodce JUDr. Jaromíra Štůska vyklizení předmětné nemovitosti, když společně s Kupní smlouvou a Rozhodčí smlouvou byla uzavřena ohledně domu, Stavby Litobratřice č.p. 164 na pozemku p.č. 328 také Smlouva nájemní dne 28. 12. 2017 na dobu určitou od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2019, podle které měla žalovaná hradit nájemné vždy k 20. dni v měsíci ve výši 2 500 Kč. Žalovaná neplnila své povinnosti z Nájemní smlouvy, když byla v prodlení s úhradou nájemného. Žalobce pak přistoupil k ukončení nájemního vztahu a následně podal žalobu na vyklizení nemovitosti u rozhodce. Rozhodce rozhodčí žalobě vyhověl a uložil dlužnici, aby nemovitost vyklidila, zároveň také potvrdil vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti žalobci. Z toho žalobce dovozoval, že tento spluvlastnický podíl nemůže být sepsán do majetkové podstaty dlužnice a Kupní smlouva není neplatným právním jednáním, jak se domnívá insolvenční správce dlužnice, který namítá, že žalobce uvedl dlužnici při podpisu smlouvy v omyl o tom, že se má jednat o smlouvu, na základě níž pozbyde uvedený spoluvlastnický podíl na nemovitosti.
3. Žalovaný se k žalobě vyjádřil v podání z 22. 01. 2020 a navrhoval zamítnutí žaloby. Potvrdil, že se stal insolvenčním správcem dlužnice Lenky Surovcové a ke dni 24. 10. 2019 sepsal do majetkové podstaty dlužnice spoluvlastnický podíl na nemovitostech označených ve výroku I. rozsudku. K sepisu přistoupil z důvodu neplatnosti Kupní smlouvy č. 2017/12/28/04/KSP z 28. 12. 2017, kterou uzavřely smluvní strany dne 05. 01. 2018, a to z důvodu, že dlužnice při podpisu Kupní smlouvy byla uvedena v omyl o tom, že se má jednat o smlouvu, na základě níž pozbyde uvedené nemovitosti.

Okolnosti uzavření Kupní smlouvy, z nichž následně dovozoval neplatnost této Kupní smlouvy, žalovaný popsal následujícím způsobem: Dlužnice byla podílovou spoluvlastnicí nemovitostí s podílem ve výši  $\frac{3}{4}$ , druhým podílníkem je její matka, paní Jirina Surovcová, jejíž svéprávnost je omezena. Dlužnice byla na konci roku 2017 jako matka tří malých dětí v tíživé životní situaci v důsledku exekučního řízení. Na její podíl na nemovitostech byla nařazena dražba na den 25. 01. 2018. Před touto dražbou byla kontaktována společností MP Finacial, s.r.o., která nabízela řešení dluhů a exekucí a pomoc v případě dražby řešením exekuce či konsolidací půjček. Dlužnice s ohledem na svou bezvýchodnou situaci, kdy jí hrozil nedobrovolný prodej jejího domova v dražbě, tuto společnost kontaktovala. Poté, co dlužnice kontaktovala společnost MP Finacial, s.r.o., asi dne 28. 12. 2017 navštívil dlužnici v jejím bydlišti zástupce společnosti MP Finacial, s.r.o., pan Jan Hrazdílek, který s dlužnicí projednal její exekuce. Dlužnice mu předložila listiny, které k tomu měla k dispozici. Pan Hrazdílek vystupoval vstřícně, přátelsky a korektně a předestřel dlužnici jako jediné východisko půjčku zajištěnou zástavním právem na jejím podílu na nemovitostech. Vysvětlil dlužnici, že jí půjčí 80 000 Kč na uhrazení exekucí a tato půjčka musí být zajištěna zástavou domu. Půjčku bude dlužnice splácet měsíčními splátkami 2 500 Kč a za 4 roky, kdy bude takto půjčka splacena, bude zástavní právo na nemovitostech zrušeno. Toto řešení se dlužnici v danou chvíli jevílo jako nejvhodnější, odvrátila by dražbu svého podílu a splátkami by vrátila půjčené peníze, proto s tímto řešením souhlasila. Dlužnice byla domluvená

na další schůzku s panem Hrazdílkem za týden s tím, že do té doby pan Hrazdílek připraví potřebnou smluvní dokumentaci. Dlužnice byla na základě solidního a vstřícného vystupování pana Hrazdílka natolik utěšena a přesvědčena, že jí tento člověk chce pomoci, že tomu plně uvěřila a čekala, až se s připravenými dokumenty vrátí, půjčí jí částku 80 000 Kč, kterou uhradí běžící exekuce a půjčku bude dlužnice splácet splátkami 2 500 Kč měsíčně. Dne 05. 01. 2018 přijel pan Hrazdílek a předložil dlužnici smluvní dokumentaci a ona na základě tohoto pevného přesvědčení podepsala Nájemní smlouvu č. 2017122831 a Kupní smlouvu č. 2017/12/28/04/KSP. Nadpis těchto listin příliš nevnímala, obsah listin je psán drobným, nahuštěným písmem na několik stránek a dlužnice neměla časový prostor si je přečíst. Důvěřivá dlužnice věřila přátelskému panu Hrazdílkovvi, že jí zápůjčkou pomůže odvrátit dražbu nemovitostí. Na dotaz ohledně smluv jí jmenovaný vysvětlil, že se jedná pouze o formalitu, že takto musí být listiny nadepsány a sepsány kvůli úřadům, ale že je v nich napsáno přesně to, na čem se ústně domluvili, tedy zápůjčka a zástavní právo. Pan Hrazdílek na podpis smluv spěchal, spěchal také na úřední ověření podpisu na listinách, které proběhlo na poště v Hrušovanech nad Jevišovkou. Toto úřední ověření podpisu se stalo 05. 01. 2018 a k tomu datu je tedy uzavřena Kupní smlouva, nikoli dne 28. 12. 2017, jak je v Kupní smlouvě antedatováno. Částka uvedená ve smlouvě ve výši 80 000 Kč měla dle přesvědčení dlužnice a vysvětlení pana Hrazdílka odpovídat částkám vymáhaným v exekučních řízeních sp.zn. 30 Ex 14786/2015, vedeným soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou, Exekutorský úřad Brno – město, a sp.zn. 97 Ex 776/20147, vedeným soudním exekutorem JUDr. Karlem Urbanem, Exekutorský úřad Brno – město, včetně jejich příslušenství. Dlužnice tedy věřila, že se jedná o onu sumu zápůjčky, o které celé ústní jednání s panem Hrazdílkem hovořili. O prodeji domu nikdy pan Hrazdílek nemluvil, mluvil pouze o zápůjčce peněz a zástavě domu. Pokud by dlužnice měla pravou, vážnou a skutečnou vůli prodat svou nemovitost, zcela určitě by nesouhlasila s takto nízkou kupní cenou, když nemovitosti mají mnohonásobně vyšší hodnotu. Dlužnice by však s prodejem svého domu a přilehlých pozemků nikdy nesouhlasila, neboť v domě žila od svého narození, žije tam se svými třemi dětmi a v případě prodeje nemá žádné jiné náhradní bydlení a nemá kam jít. Peníze dlužnice fyzicky nedostala. Pan Hrazdílek podle jejich domluvy jel do Brna a u obou exekutorů obě shora uvedené exekuce zaplatil. Že to dělal proto, aby mohl převést vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovitostech dlužnice, jako laik s neznalostí práva vůbec nevěděla. Následně obdržela dlužnice poštovní poukázkou částku 10 000 Kč. Že byla dlužnici podstrčena kupní smlouva, kterou zcizila svůj podíl na nemovitostech, kde celý život bydlela a bydlí se svými dětmi ve věku tří, pěti a sedmi let, zjistila až tehdy, když přišla její sousedka a přečetla si tyto listiny, které ležely na stole. Vysvětlila jí, že podíl na nemovitostech prodala nějakému panu Kolodějovi, jehož jméno dlužnice nikdy neslyšela. Spolu s Kupní smlouvou a nájemní smlouvou měla být dne 05. 01. 2018 uzavřena též Rozhodčí smlouva, v níž došlo ke sjednání pravomoci rozhodnout veškeré majetkové spory z Kupní smlouvy rozhodcem. Dlužnice Rozhodčí smlouvu podepsala za týchž okolností jako Kupní a nájemní smlouvu, tedy při dobré víře a omylu, že podepisuje smlouvu o zápůjčce a zástavní smlouvu. Stejný režim má Nájemní smlouva, která byla podepsána spolu s Kupní smlouvou. Dlužnice následně podala trestní oznámení, věc je vedena pod č.j. [REDAKCE] u Krajského ředitelství policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Znojmo, oddělení hospodářské kriminality.

Z uvedeného žalovaný dovozuje, že Rozhodčí, Kupní i Nájemní smlouva jsou neplatné podle § 583 občanského zákoníku, tedy z důvodu omylu o rozhodující okolnosti. V omyl byla dlužnice uvedena úmyslně lži žalobcovým zmocněncem panem Hrazdílkem. Dlužnice měla za to, že uzavírá smlouvu o zápůjčce a zástavní smlouvu a v omylu vyvolaném lstí uzavřela smlouvy kupní, nájemní a rozhodčí. Podle žalovaného je Kupní smlouva neplatná dle § 1796 občanského zákoníku i z důvodu lichvy. Jednání žalobce prostřednictvím jeho zmocněnce pana Hrazdílka bylo zjevně účelové, neboť věděl, že dlužnice je v úředních jednáních nezkušená, je nemajetná a je postižena tísní exekuce. Úmyslně tedy využil této její tísně, lehkomyšlnosti a nezkušenosti a předložil jí k podpisu Kupní smlouvu o převodu nemovitostí, k jejímuž prostudování a

seznámení se s obsahem jí neposkytl časový prostor ani možnost poradit se s odborníkem, a dále ji nechal podepsat Rozhodčí smlouvu, aby nemohl absolutní neplatnost Kupní smlouvy z úřední povinnosti vyslovit soud. Dlužnice neměla v úmyslu prodávat své jediné bydlení, tomuto se naopak chtěla vyhnout a poskytnuté plnění, tedy cena za převáděný podíl na nemovitosti, je v hrubém nepoměru k hodnotě převáděného podílu na nemovitostech. Ze všech okolností případu je zřejmé, že se nejednalo o obvyklé uzavírání převodní smlouvy mezi uvážlivě jednajícími osobami, nýbrž o účelový profit z lichevního jednání, pojištěný případným rozhodnutím rozhodce. Lichevní smlouvy jsou absolutně neplatné. Kupní smlouva je podle žalovaného jednoznačně lichevní smlouvou, když kupní cena za podíl dlužnice na nemovitostech byla ve smlouvě sjednána ve výši 80 000 Kč, avšak hodnota převáděných nemovitostí je podstatně vyšší a vzájemná plnění jsou tak v hrubém nepoměru. Žalobce též zneužil tísně, nezkušenosti a rozumové slabosti dlužnice. Smlouvy jsou podle žalovaného neplatné i podle § 580 občanského zákoníku, když se jednání žalobce zjevně přičí dobrým mravům a odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. Dále žalovaný upozorňoval, že dlužnice odstoupila od Kupní smlouvy, neboť byla uzavřena v tísně a za nápadně nevýhodných podmínek. Žalobce převzal odstoupení od Smlouvy ze dne 09. 07. 2018 dne 17. 07. 2018. Žalovaný dále ve svém podání uváděl argumenty, z nichž by soud měl dovodit i neplatnost mezi smluvními stranami uzavřené Rozhodčí smlouvy. Soud tato tvrzení žalovaného v odůvodnění rozsudku neuvádí, neboť přezkum platnosti Rozhodčí smlouvy předmětem tohoto sporu není.

4. Žalobce na vyjádření žalovaného reagoval poukazem na řadu jednání dlužnice, která v době před uzavřením předmětné Kupní smlouvy samostatně vystupovala v právních vztazích, uzavírala kupní smlouvy, smlouvy o úvěru, popř. o zápůjčce, nájemní smlouvy, účastnila se dědického řízení, apod. Žalobce podrobně vypočítával, jaké jednotlivé smlouvy dlužnice s třetími osobami uzavírala a poukazyval i na řadu řízení, o nichž byl veden spisový materiál a v nichž dlužnice jako účastník řízení vystupovala. Z toho vyvozoval, že dlužnice byla schopna samostatného právního jednání a nejednalo se o osobu zcela nezkušenou, která by v minulosti žádnou smlouvu neuzavírala. Z toho dovozoval, že si musela být vědoma, jaké úkony činí a jaké jsou s nimi spojeny následky. Vzhledem k tomu, že pro rozhodnutí ve věci soud nepovažoval za potřebné seznámit se se všemi smlouvami a řízeními, v nichž dlužnice figurovala jako smluvní strana nebo účastník řízení, soud ani tento přehled, který v rámci svých tvrzení žalobce uvedl, v odůvodnění tohoto rozsudku podrobněji nerozvádí, pro účely tohoto řízení postačí konstatování, že žalovaná v minulosti uzavírala smlouvy a byla účastna řízení, ve kterých byly řešeny právní otázky. Že by žalovaná byla nesvéprávnou osobou, neschopnou právně jednat, v řízení nikdo netvrdil. Žalobce rovněž poukazyval na jednání dlužnice na Úřadu práce České republiky, na který se dlužnice obrátila se žádostí o výplatu dávek ze systému sociální pomoci i dávek hmotné nouze. Konkrétně se dlužnice dostavila dne 28. 03. 2018 na pracoviště Úřadu práce, kde sdělila, že má podepsanou Nájemní smlouvu, prohlásila, že veškeré podklady jsou stále platné a aktuální a požádala o dávku doplatku na bydlení. Obdobné informace uvedla i dne 14. 11. 2018, přičemž o příslušné dávky žádala ještě v první polovině roku 2019. Teprve až dne 22. 05. 2019 byl sepsán protokol, z něhož plyne, že Úřad práce obdržel od žalobce kopii výpovědi nájemní smlouvy, kdy tuto písemnost s dodejkou dlužnice převzala dne 13. 03. 2018, avšak rozhodné skutečnosti Úřadu práce neoznámila a i nadále na podkladě ukončené nájemní smlouvy žádala o výplatu příslušných dávek. Šetřením potom Úřad práce zjistil, že dlužnice obývala od 01. 04. 2018 nemovitost bez platné nájemní smlouvy, přičemž tuto skutečnost Úřadu práce neoznámila. Úřad práce také ve svém dokumentu ze dne 13. 01. 2021 konstatuje, že dlužnice při řízení nebyla nikým zastoupena, veškeré záležitosti si ve vztahu k výplatě jednotlivých dávek obstarávala sama, přičemž z jejího vystupování se nejevilo, že by nerozuměla významu podání a úkonu. Žalobce zdůrazňoval, že je v rozporu tvrzení dlužnice, že nevěděla o prodeji nemovitosti a o podpisu nájemní smlouvy se skutečností, že po dobu více než 1 roku od uzavření smluv se žalobcem hradila dohodnuté nájemné způsobem dohodnutým v předmětné Nájemní smlouvě a rovněž s tím, že předmětnou Nájemní smlouvu předložila se žádostí o výplatu dávek ze systému sociální pomoci a hmotné

nouze Úřadu práce. Žalobce zcela vylučoval, že v souvislosti s uzavíráním Kupní smlouvy byl činěn na dlužnici nátlak, aby příslušné listiny a mj. Kupní smlouvu podepsala. Dlužnici byl podle žalobce poskytnut čas, aby si listiny, které jí byly předloženy s předstihem, prostudovala a mohla se rozhodnout, zda smlouvy uzavře. Také poukazoval na přehlednost údajů ve smlouvách, kdy podstatné údaje jsou zvýrazněny. Dále žalobce namítal, že v době před uzavřením Kupní smlouvy byla plánována toliko dražba spoluvlastnického podílu o velikosti id  $\frac{3}{4}$  vzhledem k celku na pozemku p.č. 3319 v obci a k.ú. Litobratřice, tedy nejednalo se ani o pozemek, na kterém stojí rodinný dům, v němž dlužnice bydlela ani o tento dům. Dlužnice tedy nemohla být v tísní z důvodu obavy o své bydlení. Dále podle žalobce není Kupní smlouva smlouvou lichevní, když podle žalobce dohodnutá cena je zcela odpovídající stavu nemovitosti a dalším okolnostem, neboť je nutno též přihlídnout k tomu, že žalobce musel následně zajistit administrativní záležitosti u příslušných exekučních úřadů (vyplacení dluhů dlužnice) a také byl připraven dohodnutou cenu uhradit fakticky okamžitě. Rovněž je třeba zohlednit uzavřenou Nájemní smlouvu, v níž bylo sjednáno nájemné mnohonásobně nižší, než je nájemné obvyklé. Žalobce konečně nesouhlasil s tím, že by od dlužnice obdržel jakékoli odstoupení od Kupní smlouvy.

5. Z Kupní smlouvy č. 2017/12/208/04/KSP, datované 28. 12. 2017, s ověřenými podpisy smluvních stran u České pošty s.p. ze dne 05. 01. 2018, soud zjistil, že Lenka Surovcová jako prodávající prodává touto smlouvou Mgr. Bc. Pavlu Kolodějovi, který je při uzavírání smlouvy zastoupen Janem Hrazdílkem na základě plné moci, nemovitosti: pozemky p.č. 328 o výměře 389 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Litobratřice č.p. 164 – bydlení, pozemek p.č. 329 o výměře 3 376 m<sup>2</sup> – orná půda a pozemek p.č. 3319 o výměře 1 335 m<sup>2</sup> – lesní pozemek, zapsané na LV č. 107 v k.ú. Litobratřice, obec Litobratřice, okres Znojmo, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo za dohodnutou cenu 80 000 Kč. V článku III. smlouvy byl dohodnut způsob úhrady kupní ceny tak, že ze strany kupujícího bude kupní cena uhrazena na základě výslovné žádosti prodávajícího zasláním poštovní poukázkou na adresu prodávajícího do 5ti pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupující je oprávněn uhradit jakékoliv závazky prodávajícího (zejména vymáhanou částku v rámci exekučního řízení 030 Ex – 14 786/2015 – soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno – město a č.j. 97 Ex 776/2017 – soudní exekutor JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Brno – město) a pokud tak učiní, o souhrn těchto úhrad ponížít částku (částky), které budou poukázány přímo prodávajícímu. Smlouva v článku VII. odst. 8,9 obsahuje prohlášení, že smluvní strany smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. V obou odstavcích se potom opakuje, že smluvní strany smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, s jejím obsahem souhlasí a ujistěny, že smlouva je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě a plnění žádné ze stran není v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana a neexistují okolnosti ve smyslu ustanovení § 1796 občanského zákoníku. Ke Kupní smlouvě je přiložena plná moc, kterou zmocňuje žalobce pana Jana Hrazdílka k podpisu kupních smluv k nemovitostem za žalobce, jakožto nabyvatele.
6. Z výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 107 pro okres Znojmo, obec a k.ú. Litobratřice vyplývá, že jako vlastník nemovitostí, které byly předmětem Kupní smlouvy, datované 28. 12. 2017, je evidován žalobce, a to jako vlastník podílu ve výši  $\frac{3}{4}$  na nemovitostech. Vlastníkem zbývajících  $\frac{1}{4}$  nemovitostí je paní Jiřina Surovcová. Právní účinky zápisu Kupní smlouvy ze dne 28. 12. 2017 do katastru nemovitostí nastaly ke dni 08. 01. 2018. Rovněž z vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp.zn. V – 181/2018 – 713 vyplývá, že na základě Kupní smlouvy z 28. 12. 2017 bylo vloženo vlastnické právo žalobce k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí.
7. Z Rozhodčího nálezu vydaného JUDr. Jaromírem Štůskem, LL.M., rozhodcem, sp.zn. 28 R/2019 ze dne 26. 06. 2019 bylo zjištěno, že žalované bylo tímto rozhodnutím uloženo vyklidit budovu č.p. 164 postavenou na parc.č. st. 328 v obci Litobratřice a zaplatit náklady rozhodčího řízení.

V odůvodnění rozhodnutí je konstatováno, že žalobce je podílovým spoluvlastníkem nemovité věci parc.č. 328, zastavěná plocha a nádvoří, součástí kterého je budova č.p. 164, bydlení, v obci Litobratřice a tuto nemovitost nájemní smlouvou pronajmul dlužníci, která měla platit sjednané nájemné. Toto sjednané nájemné však dlužnice neuhradila ani neopustila nemovitou věc a věc nadále užívá bez právního důvodu. Rozhodce tak shledal rozhodčí žalobu důvodnou. Z odůvodnění rozhodnutí dále vyplývá, že žalovaná již v rozhodčím řízení napadla platnost Kupní smlouvy podáním ze dne 07. 08. 2018. Rozhodce ohledně vlastnictví nemovitosti vycházel z údajů v katastru nemovitostí a tuto námitku neposuzoval, neboť, jak konstatuje, k tomu ani dle rozhodčí smlouvy, která se týkala toliko Nájemní smlouvy, nebyl oprávněn. V souvislosti s Rozhodčím nálezem byla soudu předložena i Rozhodčí smlouva uzavřená mezi žalobcem a dlužnicí, datovaná 28. 12. 2017, s ověřeným podpisem dlužnice. Protože se soud platností rozhodčí smlouvy v tomto řízení nezabývá, konstatuje toliko, že Rozhodčí smlouva byla uzavřena a její obsah na tomto místě neuvádí.

8. Z exekučního příkazu soudního exekutora Mgr. Jaroslava Homoly, č.j. 030 Ex 14 786/15 – 46 ze dne 04. 05. 2016 soud zjistil, že v exekučním řízení prováděném ve prospěch oprávněného Česká republika – Úřad práce České republiky proti povinnému – dlužníci byl vydán exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovité věci, a to pozemků (ideálního  $\frac{3}{4}$  podílu) č. 329 a č. 3 319 zapsaných na LV č. 107 v k.ú. Litobratřice, obec Litobratřice, okres Znojmo.

Z dalšího exekučního příkazu Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, č.j. 97 Ex 776/17 – 22 ze dne 02. 08. 2017 soud zjistil, že podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu ve Znojmě č.j. 20 C 250/2016 – 35 ze dne 20. 01. 2017 k uspokojení pohledávky oprávněného Česká spořitelna a.s. proti povinnému – dlužníci byla nařízena exekuce prodejem nemovitostí povinného, a to  $\frac{3}{4}$  podílu na nemovitostech dlužnice, které jsou předmětem tohoto sporu.

9. Z nabídky k řešení dluhů a exekucí společnosti MP Financial, s.r.o., 28. října 80/1753, Ostrava – Moravská Ostrava, který je adresován Jiřině Surovcové, č.p. 164 Litobratřice, soud zjistil, že se jedná o nabídku dlužníkovi, o němž si nabízející na základě informací z veřejně dostupného katastru nemovitostí zjistil, že jeho nemovitost je zatížena dluhy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) nebo exekucí. Společnost nabízí „pomoc při odkupu ostatních podílů nemovitosti do vlastnictví, odkupu podílu exekučované nemovitosti“ a uvádí, že „dále řeší nevýhodné zástavy, zástavní právo soudcovské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, k zaručení úvěru lze použít i nemovitost třetí osoby, expresní oddlužení nemovitosti a vyplacení exekuce či dražby, konsolidace půjček – snadnější komunikace s věřitelem, v mnoha případech nižší úroková sazba, prodloužení délky splatnosti, nižší poplatky spojené s úvěrem – hradí se pouze poplatky spojené s jedním úvěrem a insolvenční“. V nabídce prezentuje svoji dlouhodobou praxi v oboru v oblasti půjček, úvěrů, zástav, exekucí a uvádí, že je jedním z těch, kteří mohou dlužníkovi opravdu pomoci. Dále uvádí, že dlouholetá spolupráce s klienty ukazuje, že nalézt východisko z každé, byť na první pohled bezvýchodné situace, je téměř vždy možné. Dále je tučným písmem zvýrazněno, že „konzultace problému je zdarma“ a „hlavním cílem je nabídnout klientovi to nejlepší a nejefektivnější řešení jeho problémů“. V nabídce řešených problémů je potom tučným písmem zvýrazněn text: zástavní právo, expresní oddlužení nemovitosti a vyplacení exekuce či dražby, konsolidace půjček a insolvenční. Nabídka obsahuje kontakt na Bc. Jaroslava Pekaře, jednatele společnosti, jeho telefonní číslo a emailovou adresu.
10. Z Oznámení o skutečnostech důvodně nasvědčujících tomu, že byl spáchán trestný čin, aresovaného Okresnímu státnímu zastupitelství Znojmo ze dne 02. 08. 2019, soud zjistil, že Mgr. Petra Vojtíšková, advokát, právní zástupce dlužnice, podala toto oznámení pro podezření ze spáchání přečinu lichvy a podvodu, přičemž po skutkové stránce v něm uvádí veškerá tvrzení, na nichž staví svoji obranu v tomto řízení žalovaný. Skutkový stav je v tomto oznámení popisován následujícím způsobem: Poškozená se v důsledku tíživé sociální situace se třemi malými dětmi dostala do situace, kdy měly být prodány její nemovitosti na základě nařízené exekuce v dražbě

konané dne 25. 01. 2018. Aby zabránila tomuto prodeji svých nemovitostí, zatelefonovala na telefonní číslo, které bylo uvedeno na letáku společnosti MP Financial, který dříve obdržela do poštovní schránky. Do týdne po telefonátu 28. 12. 2017 přijel do bydliště dlužnice člověk, který se představil jako Jan Hrazdík, zástupce firmy MP Financial. Projednal s dlužnicí její běžící exekuce, zajímal se o nemovitosti a vlastnická práva k nim a chtěl předložit listiny týkající se exekuce a list vlastnictví. Vystupoval velmi vstřícně, přátelsky a korektně a představil nezkušené dlužnici jako jediné možné východisko ze situace zřízení zástavního práva k domu, které bude zajišťovat půjčku. Vysvětlil poškozené, že jí půjčí částku 80 000 Kč na uhrazení exekucí a tato půjčka musí být zajištěna zástavou domu. Půjčku bude poškozená splácet formou měsíčních splátek ve výši 2 500 Kč jako nájemné a za 4 roky, kdy bude takto půjčka splacená, bude zástavní právo k nemovitosti zrušeno. Toto řešení se jevilo dlužnici jako dobré, odvrátila by dražbu domu a splátkami by vrátila půjčené peníze, proto s řešením souhlasila. Byla domluvena další schůzka s panem Hrazdílkem za týden s tím, že on do té doby připraví potřebnou smluvní dokumentaci. Dlužnice uvěřila panu Hrazdílkovi, že jí chce pomoci, náledně po týdnu dne 05. 01. 2018 přijel pan Hrazdík a předložil dlužnici různé listiny. Ta na základě svého pevného přesvědčení o ochotě pana Hrazdíka podepsala Nájemní smlouvu a Kupní Smlouvu. Dlužnice důvěřovala přátelskému panu Hrazdílkovi, že jí zápůjčkou pomůže odvrátit dražbu nemovitostí. Jmenovaný jí vysvětlil, že listiny takto musí být sepsány kvůli úřadům a že je v nich napsáno, na čem se ústně domluvili, tedy zápůjčka a zástavní právo. Na podpis smluv spěchal, spěchal také na úřední ověření podpisů na listinách, které proběhlo na poště v Hrušovanech nad Jevišovkou. Toto úřední ověření podpisů se stalo dne 05. 01. 2018 a Kupní smlouva tedy byla uzavřena tohoto dne. Dlužnice si sama neuměla spočítat, jakou přesnou částku dluží (jistina pohledávky, úroky, náklady exekutora, náklady na právní zastoupení oprávněného, apod.). Domnívala se, že dlužné částky mohou činit dohromady cca 30 000 Kč, ale pan Hrazdík jí vysvětlil, že dluh podle jeho odhadu bude 80 000 Kč, proto si dlužnice myslela, že částka uvedená ve Smlouvě ve výši 80 000 Kč odpovídá částkám vymáhaným v exekučních řízeních č.j. 030 Ex 14 786/2015 a č.j. 97 Ex 776/2017, a proto se také dlužnice domnívala, že se jedná o sumu zápůjčky, o které celé ústní jednání hovořili. O prodeji domu nikdy pan Hrazdík nemluvil, mluvil pouze o zápůjčce peněz a zástavě domu. S prodejem domu by dlužnice nesouhlasila, neboť v domě žila od svého narození. V době uzavírání smluv tam žila spolu se třemi nezletilými dětmi a v případě prodeje neměla žádné jiné náhradní bydlení. Pokud by nemovitost chtěla prodat, nesouhlasila by s kupní cenou 80 000 Kč, která byla nízká. Částku 80 000 Kč poškozená nedostala, pan Hrazdík podle jejich domluvy jel do Brna a u obou exekutorů (Mgr. Jaroslav Homola a JUDr. Karel Urban) exekuce zaplatil. Následně obdržela dlužnice od pana Hrazdíka částku 10 000 Kč poštovní poukázkou. Že jí byla podstrčena Kupní smlouva na prodej spoluvlastnického podílu nemovitosti, ve které bydlela, zjistila až tehdy, když přišla na návštěvu její susedka a přečetla si listiny, které zůstaly ležet na stole. Vysvětlila jí, že asi prodala své nemovitosti nějakému panu Kolodějovi, jehož jméno žalobkyně nikdy neslyšela a které v průběhu ústního jednání s panem Hrazdílkem nezaznělo. Společně s Kupní smlouvou byla předložena k podpisu dlužnici také Rozhodčí smlouva a Nájemní smlouva, které poškozená nečetla a neví ani co to je rozhodčí smlouva.

11. Z Odstoupení od smlouvy ze strany prodávající ze dne 09. 07. 2018 soud zjistil, že dlužnice prostřednictvím svého zástupce Mgr. Petry Vojtíškové, advokáta dopisem adresovaným žalobci odstoupila od Kupní smlouvy podepsané dne 05. 01. 2018 s tím, že s obsahem Kupní smlouvy nebyla seznámena a současně byla panem Hrazdílkem opakovaně uváděna v omyl o rozhodující okolnosti, neboť jí od počátku tvrdil, že se uzavírá zástavní smlouva k nemovitostem, jakožto zajištění půjčky ve výši 80 000 Kč, která jí bude poskytnuta na úhradu exekucí. Úmyslem dlužnice bylo pouze zapůjčení finančních prostředků na uhrazení exekuce, že se jednalo ve skutečnosti o Kupní smlouvu, kterou pozbyla své vlastnické právo k podílu na nemovitostech, zjistila teprve z vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí. Kupní smlouvu ze dne 05. 01. 2018 navíc považuje dlužnice za neplatnou pro rozpor s dobrými mravy, pro vyvolání omylu a pro

zneužití tísňe a nezkušenosti. Z přiložené dodejky je zřejmé, že příjemce, tedy žalobce, kterému je zásilka adresována, tuto převzal dne 17. 07. 2018.

12. Soud také provedl důkaz výpisem z veřejné části živnostenského rejstříku TIC Group s.r.o., jejímž statutárním orgánem je Pavel Koloděj se sídlem společnosti Revoluční 1082/8, Praha a fotografiemi předmětné nemovitosti. Z těchto listin však nezjistil žádné skutečnosti pro rozhodnutí ve věci.
13. Ze sdělení Úřadu práce České republiky, Krajská pobočka v Brně, kontaktní pracoviště Znojmo ze 13. 01. 2021, soud zjistil, že na vyžádání žalobce mu Úřad práce České republiky sdělil údaje o jednání s dlužnicí, které žalobce popsal ve svém vyjádření z 12. 02. 2021 a které potvrzují jeho tvrzení o tom, že dlužnice předložila Úřadu práce ČR Nájemní smlouvu uzavřenou se žalobcem a žádala o doplatek na bydlení. Při žádosti dlužnice stvrdila podpisem, že veškeré údaje v žádosti jsou pravdivé.
14. Z obsahu výpovědi účastníka řízení Lenky Surovcové soud zjistil, že v minulosti měla dluhy a hrozil jí v exekuci prodej pozemku u domu, ve kterém bydlela. Bála se, že by v budoucnosti mohla přijít i o dům samotný. Ve schránce našla dopis od MP Financial Ostrava, že mohou pomoci při reorganizaci dluhu. Inzerovali, že posoudí, jaké jsou možnosti pomoci, proto tam zavolala. Dlužnici sdělili, že s jejími dluhy lze něco dělat, ale musí jim připravit podklady. Poté ji v místě bydliště navštívil pan Hrazdílek a sdělil jí, že zastupuje pana Koloděje. Při první návštěvě pana Hrazdílka mu dlužnice předala doklady k dluhům a výpisy z katastru nemovitostí, které se týkaly nemovitostí v jejím vlastnictví. Bylo dohodnuto, že na základě těchto listin pan Hrazdílek posoudí, co je možné udělat a přijede znovu. Další schůzka se uskutečnila 28. 12. 2017 a na tuto schůzku již pan Hrazdílek přinesl připravené smlouvy. Příprava smluv byla jeho iniciativa. Předem to nebylo domluveno. Smlouvy předal dlužnici s tím, že si je má přečíst a má se rozhodnout, zda je podepíše. Dlužnice se s nikým neporadila a smlouvy podepsala. Ještě ten den společně odjeli jeho vozem do Hrušovan nad Jevišovkou na poštu, kde ověřili podpisy. Datací těchto událostí si svědkyně nebyla jistá, avšak byla přesvědčena, že ten den, kdy jí byly smlouvy předloženy, byly také podepsány a ten den byly také ověřeny podpisy na poště. Dlužnice si nějaké části smluv přečetla, než je podepsala. Dlužnice tvrdila, že v minulosti žádné kupní smlouvy neuzavírala, avšak co znamená kupní smlouva uměla objasnit. Dlužnice tvrdila, že nemovitosti prodat nechtěla. Na otázku proč podepisovala nájemní smlouvu, když trvá na tom, že dům prodat nechtěla, neodpověděla. O kupní ceně se s panem Hrazdílkem nikdy nebavili, částka 80 000 Kč vycházela ze sumy dluhů, které měly být věřitelům zaplacený. Cena nemovitosti však podle dlužnice byla vyšší. Pana Koloděje dlužnice viděla poprvé až měsíc po uzavření smluv, kdy chtěl ještě něco podepsat – chtěl podepsat Rozhodčí smlouvu. Pan Hrazdílek si před podpisem smluv dům prohlédnout nechtěl, až později po uzavření Kupní smlouvy chtěl dům vidět pan Koloděj. Výši nájemného, které je uvedeno v Nájemní smlouvě s panem Hrazdílkem probírali, výše nájemného vycházela z částky 80 000 Kč, která figuruje v Kupní smlouvě. Jedná se o částku, která měla být použita na úhradu dluhů. Dlužnici bylo řečeno, že když nájemné bude řádně platit, dům se jí potom vrátí. Pan Hrazdílek jí říkal, že musí řádně splácet a potom dostane domek nazpět. Jak to myslel, vysvětlit neuměla. Připustila však, že sjednané nájemné ve výši 2 500 Kč neplatila. To, že předložené smlouvy podepsala, vysvětlovala dlužnice tím, že chtěla zachránit domek, ve kterém bydlí, chtěla odvrátit dražbu. Chtěla vyplatit dluhy, které měla, ale zároveň nechtěla o dům přijít. Myslela si, že podpisem smluv zastavuje domek, že jde o zápůjčku. Zápůjčku nesplácela a neuvěděla ji ani v seznamu dluhů v souvislosti s insolvenčním řízením. Dlužnice poté, co nejprve ve své výpovědi uvedla, že v minulosti žádnou kupní smlouvu neuzavírala, později připustila, že v minulosti prodávala nemovitosti, bylo to však již dávno, a proto na smlouvu – konkrétně uzavřenou se společností ZEVA s.r.o. Hrušovany nad Jevišovkou zapomněla. Připustila také, že v minulosti byla účastníkem dědického řízení, uzavírala smlouvu o nějakém pachtu a uzavírala i smlouvy o úvěru, případně půjčce. O těchto záležitostech však dlužnice vypovídala velmi nekonkrétně, většinou si na tyto záležitosti nepamatovala, dokonce ani



nevěděla, v jaké lokalitě se nachází některé pozemky v jejím vlastnictví (lesní pozemek). Dlužnice připustila, že své dluhy řádně nesplácela a neuvedla vždy pravdivě ani veškeré informace o svém majetku. Připustila také, že pobírala od Úřadu práce dávky na bydlení a úřadu předložila Nájemní smlouvu uzavřenou se žalobcem z 28. 12. 2017. Z částek vyplacených Úřadem práce však nájemné neplatila. To zdůvodňovala tím, že „když na ní byl udělaný podvod ze strany pana Koloděje a Hrazdílka, tak nájemné platit nebude“. Připustila také, že již v minulosti musela Úřadu práce vracet finanční prostředky, které jí byly poskytnuty. Z výpovědi dlužnice bylo patrné, že podpisu listin, které jsou jí předkládány, nevěnuje příliš velkou pozornost, když uváděla, že z listin předložených panem Hrazdílkem četla jen něco, neuvědomovala si, že by panu Hrazdílkovi podepsala nějaké čestné prohlášení, poté však potvrdila, že ho podepsala, při podpisu však nad touto listinou nepřemýšlela. Nepamatovala si ani na čestné prohlášení z 01. 07. 2019, které bylo podepisováno v souvislosti s insolvenčním návrhem dlužnice. Dále si nepamatovala ani na podpis plné moci panu Hrazdílkovi ze dne 02. 01. 2018. To, že podepsala kupní a nájemní smlouvu si uvědomila až poté, kdy ji na to upozornila susedka, která si listiny přečetla, neboť je měla položené doma. Až poté, co ji susedka řekla, že se připravila o dům a že to má řešit, předložila tyto listiny advokátovi a následně byla podána žaloba na určení vlastnictví u Okresního soudu ve Znojmě. Některé části výpovědi svědkyně byly rozporuplné a zmatené, když např. uváděla, že Nájemní smlouvu podepsat nechtěla, avšak přesto s ní poté šla na Úřad práce žádat o dávky. Nedokázala ani přesně popsat, na čem se s panem Hrazdílkem při první schůzce dohodli, když uváděla, že pan Hrazdílka při jednáních o půjčce nemluvil, mluvil však o zápůjčce a tento pojem dlužnice neumí vysvětlit, o úvěru řeč nebyla, o zástavě pan Hrazdílka také nemluvil, o úroku se nebavili, o převodu vlastnictví hovořili, pan Hrazdílka říkal, že pojedou do Znojma na katastr si přepsat nemovitost. V té chvíli to dlužnice nechápala a neřešila to. O dani z nabytí nemovitých věcí neví, zda mluvili. Zda pan Hrazdílka při jednání používal pojmy kupní smlouva a nájemní smlouva, dlužnice nevěděla. Nevěděla ani, zda říkal, že se nájemní smlouva prodlouží, když bude řádně platit nájemné. Nájemné platila asi dvakrát, při platbě použila variabilní symbol, asi ten, který byl uveden v nájemní smlouvě, poté však uváděla, že neví. Nevěděla ani, zda v nemovitosti od roku 2018 proběhly nějaké opravy ve vyšší hodnotě, zda pan Hrazdílka hovořil o katastru nemovitostí a že dlužnici něco od něho přijde, si nepamatovala a zda skutečně nějaké listiny od katastru jí byly zaslány nevěděla. Připustila, že složenkou jí došla částka 10 000 Kč v souvislosti s uzavřenou Kupní smlouvou, neví však, na co tato částka měla být vyplacena, možná na zaplacení nájmu – neuměla to však vysvětlit. Dále uváděla, že pan Hrazdílka jí řešení dluhů vysvětlil tak, že když bude 4 – 5 let splácet částku 80 000 Kč, tak dům dostane zpět. Řekl, ať si pročeťte připravenou Kupní smlouvu a Nájemní smlouvu. Dlužnici nenapadlo, že je to celé podvod, že dům prodává. O prodeji se totiž nebavili. Celé jednání pochopila tak, že dům zastavuje. Na jiném místě uváděla, že pan Hrazdílka jí řekl, že když bude řádně platit, tak není problém dostat dům zpět. Neřekl, že jí ho prodá zpět, ale že ho dostane zpět. Slíbeno jí to však nebylo. Jakým způsobem k tomu má dojít, řečeno nebylo. Ve prospěch žalobce dlužnice plnění neposkytla, neboť se cítila být obětí podvodu, tak to tak nechala.

15. K okolnostem uzavírání smluv mezi žalobcem a dlužnicí měl být vyslechnut také svědek Jan Hrazdílka, neboť ten při uzavírání Kupní smlouvy zastupoval na základě plné moci žalobce. Svědek se na základě předvolání dostavil k jednání soudu dne 03. 09. 2021 a odmítl vypovídat z obav, že by proti němu paní Surovcová mohla podat podnět k zahájení trestního řízení.
16. Z usnesení Police České republiky, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, územní odbor Znojmo, oddělení hospodářské kriminality, č.j. [REDAKCE] ze dne 02. 09. 2021 soud zjistil, že bylo zahájeno trestní stíhání osob Mgr. Bc. Pavel Koloděj a Jan Hrazdílka jako obviněných ze spáchání přečinu podvodu, kterého se měli dopustit tím, že v úmyslu podvodně získat dům poškozené Lenky Surovcové na základě plné moci udělené Pavlem Kolodějem Janu Hrazdílkovi, po jejich předchozí vzájemné dohodě na tomto modelu podvodného jednání, dne 05. 01. 2018 kolem 12:00 hodin navštívil Jan Hrazdílka Lenku

Surovcovou v místě jejího bydliště na adrese Litobratřice čp. 164, kde se neoprávněně vydával za zástupce MP FINANCIAL, když dříve v přesně nezjištěný čas jí a její matce zaslali "Nabídku k řešení dluhů a exekuci od společnosti MP FINANCIAL", o kterou Lenka Surovcová projevila zájem, neboť dne 25. 01. 2018 se měla konat elektronická dražba u Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, pod spis. zn. 030 EX 14786/15, podílu o velikosti 3/4 lesního pozemku par. číslo 3319 o výměře 1 335 m<sup>2</sup> ve vlastnictví Lenky Surovcové a sám Jan Hrazdík ji dne 02. 01. 2018 osobně navštívil, s tím, že Lenku Surovcovou přesvědčil, že jí bude poskytnuta půjčka ve výši 80 000 Kč na uhrazení dvou exekucí, neboť celkové náklady těchto exekucí měly dle tvrzení Jana Hrazdíka dosahovat této částky, a to exekuce vedená exekutorem JUDr. Karlem Urbanem, Exekutorský úřad Brno- město č.j. 97 EX 776/17-49, kdy dlužná částka ke dni 5.1.2018 činila 25 176,58 Kč a exekuce vedená exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou Exekutorský úřad Brno-město č.j. 030 EX 14786/17, kdy dlužná částka ke dni 05. 01. 2018 činila 15 178 Kč, s tím, že poskytnutou půjčku ve výši 80 000 Kč zajištěnou zástavním právem bude Lenka Surovcová splácet ve formě nájemného v částce 2 500 Kč měsíčně po dobu 4 let a po doplacení, bude toto zástavní právo zrušeno. Po ústní dohodě ohledně této půjčky Jan Hrazdík předložil Lence Surovcové již připravené vyhotovení příslušných smluv včetně kupní smlouvy, kdy Jan Hrazdík ujistil Lenku Surovcovou o tom, že název smluv je to pouze "formální" a o nemovitosti nepříjde. Následně kolem 13:00 hodin ji převezl osobním automobilem na pobočku České pošty s.p. v Hrušovanech nad Jevišovkou, kde jí dovedl k poštovní přepážce k ověřování podpisů, a zde Jan Hrazdík postupně vytahoval jednotlivé písemnosti, které Lenka Surovcová bez prohlížení podepisovala před poštovní úřednicí, neboť Jan Hrazdík v ní vyvolal pocit, že jí chce pomoci. Jan Hrazdík předložil Lence Surovcové k podpisu bez zjevného právního důvodu a pod legendou, že se jedná o listiny potřebné k oddlužení, písemnosti v následujícím pořadí:

- čestné prohlášení,
- Nájemní smlouvu č. 2017122831 na dobu určitou od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 se sjednaným nájemným ve výši 2 500 Kč měsíčně mezi Lenkou Surovcovou na straně nájemce a Pavlem Kolodějem na straně pronajímatele, týkající se shora uvedeného nemovitosti v Litobratřicích čp. 164, včetně zahrady,
- Kupní smlouvu č. 2017/12/28/04/KSP týkající nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, jejichž byla Lenka Surovcová vlastníkem a to podílu o velikosti 3/4 na: parcele č. 328 o výměře 389 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří stavby rodinného domu č. 164, parcele č. 329 o výměře 3 376 m<sup>2</sup> - orná půda a parcele č. 3 319 - lesní pozemek o výměře 1 335 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 107 v katastrálním území obce Litobratřice, okres Znojmo, za kupní cenu 80 000 Kč mezi Lenkou Surovcovou jako prodávající a Pavlem Kolodějem jako kupujícím, když skutečná hodnota nemovitostí činila dle znaleckého posudku 689 250 Kč,
- směnku,
- rozhodčí smlouvu mezi Lenkou Surovcovou a Pavlem Kolodějem ohledně řešení sporů vyplývajících z kupní smlouvy č. 2017/12/28/04/KSP,

přičemž následně dne 05. 01. 2018 Pavel Koloděj vyplatil obě exekuce v celkové výši 40 355 Kč a v přesně nezjištěný čas Pavel Koloděj zaslal Lence Surovcové poštovní poukázkou částku 10 000 Kč, a na základě shora uvedené kupní smlouvy podal Pavel Koloděj prostřednictvím datové schránky dne 08. 01. 2018 návrh na vklad změny vlastnictví, vzniku Zástavního práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kde následně bylo vedeno řízení pod č.j.V-181/2018-713, na základě kterého byly přepsány shora uvedené nemovitosti na osobu Pavla Koloděje s právními účinky zápisu ke dni 08. 01. 2018, tedy Jan Hrazdík a Pavel Koloděj využili tíživé životní situace a nezkušenosti Lenky Surovcové, které hrozilo, že přijde o draženou nemovitost v rámci elektronické dražby a vylákali tímto společným jednáním od Lenky Surovcové shora uvedené nemovitosti.

Ze sdělení Policie ČR ze dne 05. 04. 2022 potom soud dále zjistil, že policejní orgán dne 28. 02. 2022 rozšířil trestní stíhání obviněných Mgr. Koloděje a Jana Hrazdílka o další skutek pro podezření ze spáchání přečinu lichvy. K osobě pana Jana Hrazdílka potom bylo soudu sděleno, že jmenovaný v dané věci při podání vysvětlení a výslechu obviněného využil svého práva a k věci se nevyjádřil.

17. Ze znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí č. 12246-2024/2020 vypracovaného dle objednávky Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, územní odbor Znojmo, oddělení hospodářské kriminality, zhotovitelem XP Invest s.r.o. Praha ke dni 28. 12. 2018 soud zjistil, že pro účely trestního řízení byla stanovena znaleckým posudkem obvyklá cena rodinného domu č.p. 164 včetně příslušenství – pozemků p.č. 329 a č. 328 a lesního pozemku č. 3 319 v obci Litobratřice. Cena byla stanovena znaleckým posudkem pro rodinný dům s přílehlými pozemky jako funkční celek srovnávací metodou ve výši 897 000 Kč, dle metodiky ÚZSVM ve výši 1 020 000 Kč a dle metodiky MFČR v rozmezí od 944 000 Kč – 1 030 000 Kč. Cena lesního pozemku byla stanovena dle rovnávací metody ve výši 22 000 Kč, za použití metodiky ÚZSVM ve výši 11 700 Kč a dle metodiky MFČR v rozmezí od 11 800 Kč do 13 700 Kč. Cena všech pozemků tak byla stanovena ve výši 919 000 Kč. Ze znaleckého posudku je zřejmé, že se jedná o cenu celých nemovitostí, tedy nestanovuje cenu spoluvlastnických podílů (3/4 ku 1/4). Ke znaleckému posudku shrnul své námitky žalobce v podání ze dne 04. 05. 2022. Podle žalobce se jedná o nadbytečný důkaz, který neměl být v řízení proveden. Dále žalobce namítal, že znalec neprovedl prohlídku nemovitosti, když interiér mu nebyl zpřístupněn, nezohledňoval zatížení nemovitostí probíhajícími exekucemi, oceňoval nemovitosti jako celek a nikoli jen řešený spoluvlastnický podíl a nehodnotil výši sjednaného nájemného podle nájemní smlouvy. Částka 919 000 Kč je tak podle žalobce zcela neodpovídající a nemovitosti takovou hodnotu nemají, když tato je nepoměrně nižší. Hodnota nemovitosti či podílu na nich podle žalobce není pro věc podstatná, neboť tato byla jasně sjednána v Kupní smlouvě a byla předmětem dohody stran.
18. Podle § 120 odst. 1 o.s.ř. soud nepřipustil provedení důkazu
- a) Smluvní dokumentací týkající se smluv uzavřených mezi paní Lenkou Surovcovou s Českou spořitelnou a.s., Jet Money s.r.o., EC Financial services a.s., Provident financial s.r.o., Fair Credit International SE, innogy Energie s.r.o., COFIDIS s.r.o., DBS invest s.r.o., Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Komerční spořitelni a úvěrní družstvo Domov, Home Credit a.s., MULTI RENT a.s., Primarius s.r.o., obec Litobratčice, Úřad práce, Česká televize.
  - b) Smlouvami uzavřenými mezi Lenkou Surovcovou a jejími podáními vůči soudům (rozhodcům), apod. sp.zn. 15 Exe 2485/2015, 15 Exe 1315/2017, 15 Exe 15/2018, 15 Exe 1108/2018, 15 Exe 659/2019, EPR 122927/2017, EPR 12600/2018, EPR 206552/2016, 20 C 250/2016, 20 NC 5269/2006, 8 NC 5076/2007, P 184/2017, 14 RO 1603/2018, NC 46006/2015, 15 NC 5216/2009, NC 512/97, 18 T 64/2021 vše u Okresního soudu Znojmo, sp.zn. 52 C 352/2018 u Obvodního soudu Praha 1, KSBR INS 12626/2019 u Krajského soudu v Brně, rozhodčí řízení Mgr. Radim Saxl, rozhodce, rozhodčí řízení JUDr. Radim Kuchta, sp.zn. C 11737/2006.
  - c) Podáními Lenky Surovcové v exekučních spisech a exekučními spisy: sp.zn. 030 Ex 14786/15, Mgr. Jaroslav Homola, 097 Ex 776/17 JUDr. Karel Urban, 131 Ex 6220/17 Mgr. Petr Polanský, 137 Ex 11731/18 JUDr. Petr Kocián, 137 Ex 4868/19 JUDr. Petr Kocián, neznámé spisové značky u exekutora JUDr. Ivana Kozáková, neznámé spisové značky u JUDr. Víta Novozámského, 09 Ex 1593/09 Mgr. Ing. Josef Cingroš.
  - d) Spisy sp.zn. 84491/13/ZN, č.j. 2189/2019/HRU, 2190/2019/HRU – vše Úřad práce, č.j. 3545596/13/3020 – 24400 – 706977, 208579/16/3020 – 00540 – 7092218, 3545596/13/3020 – 2440 – 706977, 3072446/14/3020 – 24400 – 706977, 2477248/15/3020 – 70462 – 700142, 2749327/16/3020 – 70462 – 700142,

- 2832228/17/3020 – 70462 – 711046, 2794542/18/3020 – 70462 – 711046, 3836009/19/3020-70462 – 705838, 4097427/19 – 3020 – 00540 - 709218 – vše Finanční úřad Jihomoravský kraj, řízení u Státního pozemkového úřadu sp.zn. 2 RP 16083/2014 – 523206, řízení o změně výměry obnovou katastrálního aparátu sp.zn. Z – 8984/2014 – 713 – KP Znojmo.
- e) Spisy Lenky Surovcové vedenými u Úřadu práce ČR.
- f) Pracovními smlouvami od zaměstnavatelů Lenky Surovcové Alkar trading s.r.o., Fakultní nemocnice Bohunice, IGF Alzheimer centrum Třebíč s.r.o. a seznamem absolvovaných školení paní Lenky Surovcové u těchto zaměstnavatelů.
- g) Spisy Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj sp.zn. V – 409/2002 – 743 KP Moravský Krumlov, Z – 8024/2014 – 713, Z – 3222/2016 – 713, Z – 5189/2017 – 713, Z – 8518/2017 – 713, Z 5502/2017 – 713 a Z 8984/2014 – 713 - vše u KP Znojmo, Z 7863/2017 – 702 a Z 6008/2016 – 702 – vše u KP Brno – město.
- h) Dotazem společnosti ZEVA s.r.o. na to, jakým způsobem bylo nájemné Lence Surovcové vypláceno, Kupní smlouvou ze dne 06. 02. 2015 mezi Lenkou Surovcovou ZEVA s.r.o. včetně návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, spisem Státního pozemkového úřadu ve věci sp.zn. 2 RP 16083/2014 – 523206, usnesením Okresního soudu ve Znojmě ve věci sp.zn. D 18/95, notářským zápisem NZ 140/2002, N 140/2002 sepsaný JUDr. Jarmilou Žítkovou, notářkou ve Znojmě, Kupní smlouvou ze dne 13. 11. 1997 uzavřenou formou notářského zápisu sepsaného JUDr. Jarmilou Žítkovou NZ 583/97 N 581/97, Kupní smlouvou ze dne 24. 08. 2011, uzavřenou mezi Lenkou Surovcovou a Ing. Zdeňkou Bartuškovou, nájemní smlouvou uzavřenou mezi Lenkou Surovcovou a ZEVA s.r.o. (pachtovní smlouva).
- i) Spisy sp.zn. 18 T 64/2021 – Okresní soud Znojmo a spisy Policie ČR Krajské ředitelství Jihomoravského kraje sp.zn. [REDAKCE] a [REDAKCE], spisem Policie ČR Obvodní ředitelství policie Praha 1 sp.zn. [REDAKCE].
- j) Insolvenčním spisem dlužnice Lenky Surovcové, zejména dvěma Smlouvami o úvěru se společností EC Financial Services a.s. z roku 2016, Smlouvou o úvěru č. 0152525 ze dne 27. 06. 2016 a č. 12016 – 5990 ze dne 19. 06. 2016 s EC Financial Services a.s., Smlouvou o úvěru z roku 2016 se společností JetMoney s.r.o., Smlouvou o zápůjčce z roku 2017 se společností Prvident Financial s.r.o., Smlouvou o úvěru z roku 2017 se společností Fair Credit International, SE, Smlouvou o úvěru se společností COFIDIS s.r.o. z roku 2016, doklady o nepovoleném debetním zůstatku vůči Česká spořitelna a.s. v roce 2017, Rámcovou smlouvou o finančních službách ze dne 08. 09. 2016 uzavřenou z DBS invest s.r.o. a Rámcovou smlouvou o účtu s touto společností, Smlouvou o úvěru č. 90908175 ze dne 14. 10. 2016 s COFIDIS s.r.o., listinou označenou č.j. 2832228/17/3020 – 70462 – 7110 46 ze dne 26. 05. 2017 vydanou Finančním úřadem Jihomoravský kraj, Smlouvou o úvěru č. 1201045116 s Fair Credit International, SE, Smlouvou o půjčce č. 54185601 ze dne 07. 05. 2017 s Provident Financial s.r.o. a Darovací smlouvou uzavřenou s Pavel Rybár.
- k) Spisem sp.zn. 18 T 64/2021 Okresního soudu ve Znojmě.
- l) Spisem KŘPJMK Územního odboru Znojmo, sp.zn. [REDAKCE] – [REDAKCE].
- m) Zalobou společnosti COFIDIS s.r.o. podanou u Obvodního soudu pro Prahu 1 sp.zn. 52 C 342/2018 a smluvní dokumentací uzavřenou se společností COFIDIS s.r.o., tj. Smlouvou o revolvingovém úvěru ze dne 27. 10. 2016, Všeobecnými obchodními podmínkami, Sazebníkem poplatků, Smlouvou o pojištění pro případ ztráty schopnosti splácet úvěr, Dohodou o vydání a užívání platební úvěrové karty, Všeobecnými obchodními podmínkami k úvěrové kartě a Formulářem pro standardní informace o spotřebním úvěru.

- n) Sdělením Státního pozemkového úřadu ze dne 01. 06. 2022 a spisy vedenými u Státního pozemkového úřadu pod sp.zn. 2 RP 10168/2014 – 523206, 2 RP 3023/2013 – 523206, 2 RP 16083/2014 – 523206 a 2 RP 1949/2014 – 523206.

Provedení důkazů nebylo připuštěno pro jejich nadbytečnost, když tyto důkazy nic nevyovídaly o okolnostech uzavírání posuzované Kupní smlouvy, o jednání smluvních stran při uzavírání Kupní smlouvy, když zásadní pro rozhodnutí ve věci bylo pouzení platnosti předmětné Kupní smlouvy. Že by dlužnice nebyla způsobilá samostatně právně jednat při uzavírání posuzované Kupní smlouvy nebylo v řízení namítáno.

19. Podle § 217 zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon – IZ) Soupis majetkové podstaty (dále jen "soupis") je listinou, do níž se zapisuje majetek náležející do majetkové podstaty. Jakmile dojde k zápisu do soupisu, lze se zapsanými majetkovými hodnotami nakládat jen způsobem stanoveným tímto zákonem; učinit tak může jen osoba s dispozičními oprávněními. Soupis provádí a soustavně doplňuje insolvenční správce v průběhu insolvenčního řízení, a to podle pokynů insolvenčního soudu a za součinnosti věřitelského výboru. Tato jeho povinnost nezaniká uplynutím doby (odst. 1). Podle § 224 IZ insolvenční správce, který zapíše do soupisu věci, práva, pohledávky a jiné majetkové hodnoty, které nenáleží dlužníku nebo jejichž zahrnutí do majetkové podstaty je sporné zejména proto, že k nim třetí osoba uplatňuje práva, která to vylučují, do soupisu poznamená, komu sepisovaný majetek náleží, nebo kdo k němu uplatňuje své právo. Tuto osobu insolvenční správce písemně vyrozumí o zahrnutí majetku do soupisu a na její žádost jí o tom vydá osvědčení. Osvědčení musí vždy obsahovat i uvedení důvodu, pro který insolvenční správce tento majetek sepsal (odst. 1). Vyrozumění podle odstavce 1 musí obsahovat i poučení o možnosti podat vylučovací žalobu a o následcích zmeškání lhůty k podání vylučovací žaloby; náležitosti tohoto vyrozumění stanoví prováděcí právní předpis (odst. 2). Podle § 225 IZ Osoby, které tvrdí, že označený majetek neměl být do soupisu zahrnut proto, že to vylučuje jejich právo k majetku nebo že tu je jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, se mohou žalobou podanou u insolvenčního soudu domáhat rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty (odst.1). Žaloba musí být podána proti insolvenčnímu správci, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy osobě uvedené v odstavci 1 bylo doručeno vyrozumění o soupisu majetku, k němuž uplatňuje právo. Lhůta je zachována, dojde-li žaloba nejpozději posledního dne lhůty insolvenčnímu soudu (odst. 2). Nebyla-li žaloba podána včas, platí, že označený majetek je do soupisu pojat oprávněně. Totéž platí i tehdy, jestliže insolvenční soud žalobu zamítl, nebo jestliže řízení o žalobě zastavil nebo ji odmítl (odst. 3).
20. Mezi účastníky řízení bylo nesporné, že nemovitosti, jejichž vyloučení z majetkové podstaty se žalobce žalobou domáhá, pojal žalovaný jako insolvenční správce dlužnice Lenky Surovcové do soupisu majetkové podstaty dlužnice a v době rozhodování ve věci o vylučovací žalobě jsou předmětné nemovitosti součástí soupisu. Mezi účastníky řízení nebylo ani sporu o tom, že žaloba na vyloučení věcí z majetkové podstaty byla podána ve lhůtě k tomu stanovené, když vyrozumění o sepisu nemovitostí do majetkové podstaty bylo žalobci doručeno dne 10. 12. 2019 a žaloba na vyloučení věcí z majetkové podstaty byla doručena insolvenčnímu soudu již následující den 11. 12. 2019.

Jak již bylo řečeno výše, pro rozhodnutí ve věci bylo podstatné posouzení platnosti Kupní smlouvy, datované 28. 12. 2017, která byla smluvními stranami podepsána dne 05. 01. 2018, již převedla dlužnice vlastnické právo k nemovitostem na žalobce. Žaloba by mohla být úspěšná pouze v tom případě, že Kupní smlouva byla platně uzavřena, v důsledku čehož následně přešlo vlastnické právo k nemovitým věcem, jež jsou předmětem sporu, z dlužnice na žalobce, protože vlastnické právo žalobce k nemovitostem by potom vylučovalo, aby předmětné nemovitosti mohly být insolvenčním správcem pojaty do soupisu majetkové podstaty dlužnice. Žalovaný nemovitosti sepsal do majetkové podstaty dlužnice právě z důvodu, že Kupní smlouvu vyhodnotil jako absolutně neplatnou, a to z důvodu, že odporuje dobrým mravům, žalobce uvedl dlužnici při uzavírání Smlouvy v omyl o rozhodující okolnosti, a to úmyslně, lží žalobcova

zmocněnce pana Hrazdílka, když dlužnice měla za to, že uzavírá smlouvu o zápůjčce a zástavní smlouvu a v omylu vyvolaném lstí uzavřela smlouvu kupní. Podle žalovaného je Kupní smlouva také lichevní smlouvou, když sjednaná kupní cena ve výši 80 000 Kč je několikanásobně nižší než skutečná cena nemovitostí a vzájemná plnění jsou tak v hrubém nepoměru. Žalovaný poukázal též na to, že žalobce zneužil tísně, nezkušenosti a rozumové slabosti dlužnice.

Na základě provedených důkazů soud považuje za prokázané, že skutek (uzavření Kupní smlouvy) se stal tak, jak ho popisuje žalovaný a tak jak je popsán v usnesení o zahájení trestního stíhání Pavla Koloděje a Jana Hrazdílka Policií České republiky, Krajské ředitelství Policie Jihomoravského kraje, územní odbor Znojmo, oddělení hospodářské kriminality, sp.zn. [REDAKCE]. To vyplynulo i z výpovědi účastníka řízení – dlužnice. Žalobce sám neuvedl žádná jiná skutková tvrzení o tom, za jakých okolností byla Kupní smlouva uzavřena a svědek jednající při uzavírání Kupní smlouvy za žalobce (Jan Hrazdílka) odmítl vypovídat, jak v tomto řízení, tak i v trestním řízení, které je proti němu a žalobci vedeno, jak vyplývá ze sdělení Policie ČR. Žalobce pouze nesouhlasil s tvrzením žalovaného o uvedení dlužnice v omyl při uzavírání Kupní smlouvy, využití její tísně, případně uskutečnění jakéhokoliv jednání, které by mohlo být v rozporu s dobrými mravy. Podle žalobce dlužnice věděla, jaké smlouvy uzavírá, byla s tím srozuměna, nebyla k ničemu nucena a uzavřené Kupní a Nájemní smlouvy a Rozhodčí doložka jsou výsledkem její svobodné vůle.

21. Soud nejprve posoudil, podle jakého právního předpisu je nutno jednání smluvních stran při uzavírání Kupní smlouvy posoudit. Kupní smlouva byla smluvními stranami podepsána dne 05. 01. 2018, jak vyplývá z ověřovací doložky připojené k podpisům na smlouvě poštou České republiky. Kupní smlouva (stejně jako Smlouva nájemní) tedy byly uzavřeny za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a tímto právním předpisem se budou řídit práva a povinnosti z této smlouvy a také podle tohoto právního předpisu bude posuzována platnost uzavřené Kupní smlouvy. Podle § 580 odst. 1 občanského zákoníku je neplatné právní jednání, které se přiči dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Soud shledal Kupní smlouvu datovanou 28. 12. 2017, podepsanou smluvními stranami dne 05. 01. 2018, absolutně neplatnou právě z tohoto důvodu, tedy z důvodu, že jednání účastníků při jejím uzavírání odporovalo dobrým mravům. Soud zjistil z exekučních příkazů soudních exekutorů Mgr. Jaroslava Homoly a JUDr. Karla Urbana č.j. 030 Ex 14786/15 – 46 ze dne 04. 05. 2016 a č.j. 97 Ex 776/17 – 22 ze dne 02. 08. 2017, jakož i z výpovědi dlužnice, jako účastnice řízení, že dlužnice měla dluhy a k vymožení pohledávky Úřadu práce České republiky a České spořitelny a.s. za dlužnicí byly nařízeny exekuce prodejem nemovitostí povinné, když dlužnice byla vlastníkem  $\frac{3}{4}$  podílu na nemovitostech označených ve výroku I. tohoto rozsudku. Před uzavřením Kupní smlouvy měla být aktuálně provedena dražba pozemku p.č. 3319 v k.ú. Litobratřice, s ohledem na další nařízenou exekuci prodejem nemovitostí dlužnice se však tato důvodně mohla obávat, že by mohlo dojít i k dražbě nemovitosti ( $\frac{3}{4}$  spoluvlastnického podílu na nemovitosti), ve které dlužnice bydlí se třemi malými dětmi. Dlužnice neměla možnost jiného bydlení, dlužnice v nemovitosti bydlela od svého narození a chtěla tak vlastnictví k nemovitosti pro sebe a svoji rodinu (v domě bydlí i její matka, která je vlastnící  $\frac{1}{4}$  podílu na nemovitosti) zachovat. Vzhledem k prokázané existenci dluhů dlužnice v této době nelze ani předpokládat, že by dlužnice měla nějaké další větší příjmy či finanční prostředky, ze kterých by si byla schopna pořídit jiné bydlení. Asi rok před uzavřením posuzované Kupní smlouvy kontaktoval dlužnici a její matku formou letáku vzhrozeného do domovní schránky MP Financial s.r.o. Ostrava s nabídkou pomoci ve finančních obtížích. Z nabídky je patrné, že MP Financial s.r.o. Ostrava si zjistil z veřejně dostupných rejstříků, že dlužnice vlastní nemovitosti, má dluhy a byla nařízena exekuce příkazem k prodeji nemovitosti. Společnost nabízí finanční výpomoc, přičemž z formální podoby tohoto letáku upoutá adresáta zejména text, který je zvýrazněn tučným písmem, který se týká nabídky pomoci v podobě zřízení zástavního práva, expresního oddlužení nemovitosti a vyplacení exekuce či dražby, konsolidace půjček a insolvence, dále potom nabídka bezplatné

pomoci a ujistění, že společnost umí najít řešení i ve složitých a bezvýhodných životních situacích. Dlužnice nejprve na tento leták nijak nereagovala, nechala si ho však uschovaný a vzpomněla si na něho v době, kdy již hrozila elektronická dražba nemovitosti p.č. 3319 v k.ú. Litobratřice. V obavách, že není schopna své dluhy splatit (což dokazuje i následné insolvenční řízení) a může tak v budoucnu v rámci exekuce přijít i o vlastnictví domu, ve kterém bydlí, kontaktovala telefonicky dlužnice společnost MP Financial s.r.o. Po tomto kontaktu se do místa bydliště dlužnice dostavil pan Jan Hrazdílek, který dlužnici sdělil, že zastupuje pana Pavla Koloděje a přislíbil jí pomoc s vyřešením jejích dluhů. Požadoval, aby mu byly předány doklady k existenci dluhů a vlastnictví nemovitostí s tím, že pan Hrazdílek posoudí, co se dá pro dlužnici dělat. Dlužnice nebyla schopna ve své účastnické výpovědi soudu sdělit, co konkrétně (jaká pomoc) byla na tomto jednání mezi panem Hrazdílkiem a její osobou dohodnuta. Podstatné však je, že dlužnice rozhodně popírala, že by bylo jednáno o prodeji domu, ve kterém bydlela, neproběhla ani žádná jednání o sjednání kupní ceny, pan Hrazdílek si nemovitost nechtěl prohlédnout ani tak neučinil, tedy chování dlužnice a pana Hrazdílka nelze hodnotit jako jednání směřující k uzavření kupní smlouvy. Při jednání, zřejmě na základě dokladů, které dlužnice panu Hrazdílkově ke svým dluhům předala, sdělil pan Hrazdílek dlužnici, že její dluhy budou ve výši cca 80 000 Kč a nikoliv ve výši 30 000 Kč, jak se domnívala dlužnice, neboť dluh se navýšil v důsledku připočtení úroků, úroků z prodlení a smluvených sankcí. Podle dlužnice se jednání s panem Hrazdílkiem týkalo právě částky 80 000 Kč, kterou tedy dlužnice potřebovala na úhradu svých dluhů získat, proto se domnívala, že jednání jsou vedena o zápůjčce finančních prostředků v této výši a chápala, že je nutno nějakým způsobem zajistit, že dlužnice tyto finanční prostředky panu Kolodějovi vrátí a toto zajištění bude realizováno prostřednictvím zástavního práva k nemovitostem, které vlastní a že když bude svůj dluh v dohodnutých splátkách 2 500 Kč měsíčně řádně splácet, nemovitosti zůstanou jejím vlastnictvím („dům se jí vrátí“). Dlužnice uvěřila panu Hrazdílkově, že jí chce pomoci, proto při jeho další návštěvě, když jí byly předloženy listiny k podpisu, měla za to, že podepisuje smlouvu o zápůjčce finančních prostředků s tím, že tato zápůjčka bude realizována tak, že pan Koloděj zastoupený panem Hrazdílkiem za ni zaplatí dluhy v exekuci a ona bude tuto zápůjčku splácet pravidelnými měsíčními splátkami po 2 500 Kč. Dále byla přesvědčena, že k zajištění tohoto závazku slouží jako zástava její nemovitosti. Pan Hrazdílek u tohoto dalšího jednání dlužnici předložil k podpisu několik smluv a dlužnice je bez rozmyslu a v podstatě bez řádného přečtení podepsala s tím, že vše bude tak, jak bylo ústně dohodnuto a listiny musí mít kvůli úřadům podobu takovou, v jaké je k podpisu předkládá dlužnici pan Hrazdílek. Sama dlužnice ve své výpovědi uvedla, že tomu, co jí pan Hrazdílek říkal, nerozuměla a nechtěla to řešit. Z vystupování dlužnice během její účastnické výpovědi soud nabyt přesvědčení, že dlužnice se opakovaně dostává do tíživých životních situací proto, že se jí nechce přemýšlet nad důsledky svého momentálního jednání v budoucnosti, preferuje okamžité řešení problému s tím, že spoléhá na to, že následně vzniklý problém se v budoucnu nějak vyřeší a za účelem vyřešení problémů se opakovaně nezdráhá použít i nepravdivých informací a vydávat nepravdivá prohlášení (např. když tvrdila, že žádnou kupní smlouvu v minulosti neuzavírala, následně bylo v řízení prokázáno, že kupní smlouvu ohledně nemovitostí uzavřela, její prohlášení o podání nepravdivých údajů u Úřadu práce, čestných prohlášení, na které si nepamatovala, avšak je podepsala). Je však i možné, že dlužnice, jako osoba bez právního vzdělání a s jednoduchým způsobem myšlení, těmto úkonům nepřikládá žádnou váhu, učiní je v konkrétní situaci tak, aby tato situace pro ni dopadla dobře a o následcích svého jednání vůbec nepřemýšlí a nepřipouští si je. Přestože ve výpovědi dlužnice se vyskytla řada rozporů a dokonce dlužnice např. o uzavírání jiné kupní smlouvy v minulosti nevypovídala pravdu, soud jí uvěřil, pokud se týká jejího tvrzení, že nemovitost, ve které se svými dětmi bydlela, prodat nechtěla a rozhodně, pokud by o tom vůbec uvažovala, nebyla by ochotna tuto nemovitost prodat za kupní cenu ve výši 80 000 Kč (což byla částka, která odpovídá jejím dluhům, které měly být v exekuci vyplaceny, k čemuž následně došlo – pan Hrazdílek v obou exekučních řízeních dluhy dlužnice zaplatil a ze sjednané částky 80 000 Kč ještě přebývalo 10 000 Kč, které tak podslal na účet dlužnice), když cena nemovitostí

je výrazně vyšší. Soud ke stanovení ceny nemovitostí použil z důvodů hospodárnosti řízení znalecký posudek, který byl vypracován pro účely trestního řízení (vedeného proti p. Koloděj a Hrazdílka) a z něho zjistil, že cena nemovitostí, jež byly předmětem Kupní smlouvy z 05. 01. 2018 činí cca 900 000 Kč, přičemž tato cena se týká všech nemovitostí jako celku, nicméně i tak je patrné, že spoluvlastnický podíl ke  $\frac{3}{4}$  nemovitostí má hodnotu několikanásobně převyšující v Kupní smlouvě uvedenou částku 80 000 Kč. I dlužnice si musela být vědoma, že hodnota jejich nemovitostí se pohybuje v řádu statisíců Kč a za situace, kdy měla řadu dluhů a její finanční poměry, jak o tom svědčí např. i její žádosti o dávky na bydlení a dávky pomoci v hmotné nouzi nebyly dobré, by jistě, pokud by se rozhodla své nemovitosti prodat, se prodejem snažila získat co nejvyšší kupní cenu tak, aby tím svoji ekonomickou situaci vyřešila. To, že by tedy nemovitosti prodala za kupní cenu 80 000 Kč se soudu jeví jako extrémě nepravděpodobné. Žalobce naproti tomu soudu nepředložil, kromě listinných důkazů v podobě uzavřených smluv, žádné důkazy, které by osvětlily jednání žalobce, které bylo uskutečňováno prostřednictvím jeho zmocněnce Jana Hrazdíka na základě plné moci, jež by svědčilo o tom, že smluvní strany skutečně jednaly o uzavření kupní smlouvy, prodeji nemovitostí za adekvátní dohodnutou kupní cenu, když výslech jediného svědka, který k tomu navrhl, nemohl být realizován, neboť svědek odmítl vypovídat. Žalobce i Jan Hrazdílka, který za žalobce při uzavírání Kupní smlouvy jednal, jsou v současné době trestně stíháni, byli obviněni ze spáchání trestného činu podvodu a lichvy. Policie ČR v usnesení ze dne 02. 09. 2021, kterým bylo zahájeno trestní stíhání jmenovaných uvádí, že úmyslem Pavla Koloděje a Jana Hrazdíka bylo podvodně získat dům Lenky Surovcové a jmenovaní se předem dohodli na modelu podvodného jednání, které mělo vést a také vedlo k uzavření Kupní smlouvy s dlužnicí, jejímž předmětem byl převod nemovitostí ve vlastnictví dlužnice do vlastnictví žalobce za cenu, která odpovídala „jen“ vyplacení dluhů dlužnice v exekucích, které byly vedeny proti dlužnici a v nichž měly být předmětné nemovitosti draženy a z výtěžku dražby měli být uspokojeni věřitelé dlužnice. Pokud Policie ČR hovoří o modelu podvodného jednání, soud je nucen konstatovat, že se ve své činnosti již s takovým „modelem“ setkal a ve skutkově obdobných věcech rozhodoval. Tento „model“ spočívá v oslovení dlužníků, kteří se dostali do tíživé situace a potřebují zaplatit své dluhy. V této situaci se dlužníci nemohou obrátit na banku, případně jiný peněžní ústav, neboť jako dlužníkům by jim zápůjčka finančních prostředků nebyla poskytnuta. Dlužníkovi tak poskytne „pomoc“ fyzická osoba nebo společnost a přislíbí zápůjčku finančních prostředků, z nichž budou dluhy dlužníků zaplacený. Vrácení dluhu má být zajištěno zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví dlužníků. Následně dochází v časovém tlaku k podpisu smluv, kdy je dlužníkovi buď podstrčena smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti, jež měla dle původní dohody sloužit jako zástava, popř. také k uzavření nájemní smlouvy s tím, že v převáděné nemovitosti může dlužník zůstat bydlet a bude platit nájemné a poté až zaplatí dluh mu bude „dům vrácen“. Dlužníkovi je vysvětleno „že se to tak dělá“ nebo „že to tak musí být kvůli úřadům“, popř. si dlužník vůbec nevšimne, že podepsal namísto zástavní smlouvy smlouvu kupní, popř. smlouvu o zajišťovacím převodu práva s podmínkami, které zjevně v budoucnu nebude schopn splnit. Dlužníci v časovém tlaku a s vidinou vyřešení jejich dluhů většinou takovou smlouvu podepíší. Z důkazů, které byly v řízení provedeny, je zřejmé, že obdobně tomu bylo i v projednávané věci. Dlužnice v době, kdy jí hrozila exekuce nemovitostí se na základě nabídky společnosti MP Financial s.r.o. na tuto společnost obrátila s žádostí o pomoc při řešení jejich dluhů. Již z této nabídky je zřejmé, že společnost MP Financial s.r.o. své nabídky míří adresně na osoby, které vlastní nemovitost a mají zároveň dluhy (probíhá exekuce). Poté, co dlužnice tuto společnost kontaktovala, dostavil se do místa jejího bydliště pan Hrazdílka jednající za žalobce a dlužnici svým vstřícným jednáním přesvědčil, že jí může při řešení jejich dluhů pomoci. Přestože se žalobce, jak by bylo možné očekávat od zájemce o koupi nemovitosti, o stav nemovitosti nezajímal, nechtěl si nemovitost prohlédnout a nezajímal se ani o skutečnou hodnotu nemovitostí tak, že by požadoval po dlužnici předložení odhadů ceny nemovitostí nebo znaleckého posudku, který nemovitost oceňoval a nevedl žádná jednání směřující k dohodě o výši kupní ceny, předložil dlužnici na



dalším jednání k podpisu připravenou Kupní smlouvu týkající se nemovitostí v jejím vlastnictví, Nájemní smlouvu a Rozhodčí smlouvu. V textu Kupní smlouvy se soudu jeví nápadnou přehnaná snaha strany, která Kupní smlouvu připravila, tedy žalobce, aby smlouva obsahovala opakované prohlášení dlužnice, že smlouvu si přečetla, uzavírá ji na základě svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, obsahu smlouvy porozuměla, s jejím obsahem souhlasí, smlouva je sepsána srozumitelně a určitě a plnění žádné ze stran není v hrubém nepochopitelném poměru k tomu, co poskytla druhá strana. Podle názoru soudu i toto opakované ujištění obsažené ve smlouvě mělo poskytnout „alibi“ žalobci, že smlouva byla uzavřena řádně, pokud by dlužnice následně proti smlouvě vznášela nějaké námitky. Jednání žalobce tak bylo od počátku vedeno snahou získat na úkor dlužnice majetkový prospěch, obohatit se a nikoliv s dlužnicí uzavřít oboustranně vyváženou smlouvu. Takové jednání, pokud nebude v trestním řízení shledáno jako jednání proti zákonu (bude prokázáno, že jednáním byla naplněna některá ze skutkové podstaty trestného činu), je minimálně jednáním, které odporuje dobrým mravům, a proto je Kupní smlouva uzavřená dne 05. 01. 2018 neplatná a na jejím základě nemohlo dojít k převodu vlastnického práva k nemovitostem z dlužnice na žalobce. Vzhledem k tomuto závěru soudu nebylo již nutné zkoumat, zda Kupní smlouva je neplatná i z důvodu omylu vyvolaného u dlužnice lstí žalobce, popř. se jedná o lichevní smlouvu, popř. bylo od Kupní smlouvy platně odstoupeno. Pokud na žalobce nepřešlo vlastnické právo k nemovitostem, jejichž vyloučení se ze soupisu majetkové podstaty dlužnice domáhá, nemůže být žaloba úspěšná. Soud proto žalobu v celém rozsahu zamítnul.

22. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. Ve věci byl plně úspěšný žalovaný a soud mu proto přiznal paušální náhradu dle vyhlášky č. 254/2015 Sb. za 12 úkonů: vyjádření k žalobě 22. 01. 2020, příprava účasti na jednání 15. 04. 2021, účast na jednání 15. 04. 2021, příprava účasti na jednání 07. 07. 2021, účast na jednání 07. 07. 2021, příprava účasti na jednání 06. 09. 2021, účast na jednání 06. 09. 2021, příprava účasti na jednání 03. 03. 2022, účast na jednání 03. 03. 2022, vyjádření k podáním žalobce 07. 06. 2020, příprava účasti na jednání 19. 10. 2022, účast na jednání 19. 10. 2022, tj. 12 x 300 Kč, celkem 3 600 Kč a náhradu 21% DPH z odměn a náhrad za právní zastoupení.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení prostřednictvím Krajského soudu v Brně k Vrchnímu soudu v Olomouci.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost uložená tímto rozsudkem lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí.

Brno 1. listopadu 2022

JUDr. Radka Semelová v.r.  
samosoudkyně