ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně - pobočka ve Zlíně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jiřího Rezka a soudců Mgr. Magdaleny Bačíkové a JUDr. Davida Kolumbera, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **L. M.,** narozená dne XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Němcem
sídlem Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2

proti
žalované: XXXXX**,** IČO XXXXX
sídlem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Filipem Petrášem
sídlem Opletalova 1525/39, 110 00 Praha 1

o určení vlastnického práva k nemovitosti
o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu ve Zlíně ze dne 18. 12. 2025, č. j. 39 C 66/2024-416,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.

II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni 100 % nákladů odvolacího řízení, tedy částku ve výši 20 438,44 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

Odůvodnění:

1. Okresní soud ve Zlíně napadeným rozsudkem určil, že žalobkyně je vlastnicí ve výroku přesně označené bytové jednotky č. XXXXX v budově č. p. XXXXX v katastrálním území XXXXX, obci XXXXX, včetně souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku (dále jen „bytová jednotka“). Současně žalované uložil povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 218 288,39 Kč.

2. Soud prvního stupně založil rozhodnutí především na závěru, že kupní smlouva ze dne 7. 6. 2021, kterou žalobkyně převedla bytovou jednotku na XXXXX (dále jen „družstvo“), je spolu s bezprostředně navazujícími právními jednáními absolutně neplatná pro lichvu a zjevný rozpor s dobrými mravy. Družstvo se proto vlastníkem bytové jednotky nestalo. Soud dále dovodil, že žalované nesvědčí ochrana nabytí od osoby zapsané ve veřejném seznamu podle § 984 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „o. z.“), neboť s ohledem na okolnosti nabytí nemohla být v dobré víře v oprávnění družstva bytovou jednotku převést. Soud prvního stupně vyšel mimo jiné ze zjištění, že žalobkyně v době uzavření prvního smluvního komplexu řešila tíživou finanční situaci, měla více úvěrových závazků a hledala refinancování. Společnost XXXXX jí jako řešení doporučila vstup do družstva. Žalobkyně převedla bytovou jednotku za deklarovanou kupní cenu 3 240 000 Kč, přičemž podstatná část této ceny byla započtena na členské vklady, poplatky a zprostředkovatelské odměny. Obvyklá cena bytové jednotky ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva družstva byla znaleckým posudkem určena částkou 4 148 000 Kč. Dále bylo soudem prvního stupně zjištěno, že podmínky zpětného nabytí bytové jednotky žalobkyní byly vázány nejen na splnění jejích vlastních závazků, ale též na úplnou úhradu závazků družstva z úvěrového vztahu s třetí osobou. Žalobkyně byla následně z družstva vyloučena. Družstvo pak dne 30. 4. 2024 prodalo bytovou jednotku žalované za 2 301 208 Kč. Žalovaná věděla, že bytovou jednotku fakticky užívá žalobkyně, a že s ní mají být uzavřeny nájemní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní. Tyto smlouvy však uzavřeny nebyly a kupní smlouva mezi družstvem a žalovanou žalobkyni nezaložila žádné právo na budoucí nabytí bytové jednotky.

3. Žalovaná napadla rozsudek odvoláním v celém rozsahu. Namítala především, že soud prvního stupně nepřípustně spojil a přičetl žalované jednání družstva a dalších subjektů, aniž by bylo prokázáno, že žalovaná byla součástí koordinovaného postupu vůči žalobkyni. Vytkla soudu selektivní hodnocení důkazů, nedostatečné zohlednění svědeckých výpovědí a účastnické výpovědi jednatele žalované, jakož i nahrazení dokazování vlastní ekonomickou úvahou soudu. Žalovaná dále namítla, že soud nesprávně vyhodnotil ekonomiku její investice, neboť nezohlednil očekávané nájemné, krátkodobost investice a tvrzený výnos. Vytkla, že soud neprovedl další dokazování k financování pořízení bytové jednotky žalovanou. Ve vztahu ke znaleckému posudku žalovaná namítla, že znalec neověřil, zda bytová jednotka byla ve stavu zohledněném při ocenění již v červnu 2021, a připustil možný vliv rekonstrukce až 500 000 Kč. Soud měl proto provést revizní znalecký posudek. Dále měl provést dokazování o obvyklém nájemném v letech 2021 až 2023 a o obvyklé ceně bytové jednotky ke dni druhého převodu, tj. 30. 4. 2024. Žalovaná rovněž brojila proti závěru o omylu žalobkyně, proti závěru o nedostatku její dobré víry ve smyslu § 984 o. z. a proti závěru o existenci naléhavého právního zájmu žalobkyně. Navrhla změnu rozsudku a zamítnutí žaloby, případně zrušení rozsudku a vrácení věci soudu prvního stupně.

4. Žalobkyně navrhla potvrzení napadeného rozsudku. Uvedla zejména, že soud prvního stupně hodnotil jednání žalované samostatně, aniž by jí bez dalšího přičítal jednání Bytového družstva, a správně přihlédl k celému smluvnímu mechanismu a vlivu kupní ceny při druhém převodu na výši jejího vypořádacího podílu. Zdůraznila, že žalovaná s ohledem na nízkou kupní cenu, skutečnost, že byt užívala žalobkyně bez právního titulu, a zamýšlený zpětný odkup nemohla v dobré víře spoléhat pouze na zápis družstva v katastru nemovitostí. Za správné označila

rovněž závěry soudu o hrubém nepoměru plnění a ekonomické nevěrohodnosti tvrzeného investičního záměru žalované. Znalecký posudek považovala za dostatečný a namítla, že i případná korekce hodnoty bytu by závěr o nepoměru nezpochybnila.

5. Krajský soud v Brně - pobočka ve Zlíně, jako soud odvolací podle § 10 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v účinném znění (dále jen „o. s. ř.“), zkoumal, zda bylo odvolání podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), osobou oprávněnou (§ 201 o. s. ř.) a zda směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201 a § 202 o. s. ř.). Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek v napadeném rozsahu i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a po nařízení jednání dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

6. Odvolací soud předesílá, že skutkový stav byl soudem prvního stupně dostatečně zjištěn. Jeho skutkové závěry mají oporu v provedených důkazech a úvahy, jimiž soud hodnotil jejich věrohodnost a význam, odpovídají § 132 o. s. ř. Soud prvního stupně nevycházel jen z účastnické výpovědi žalobkyně, nýbrž z obsahu kupních smluv, dohody o úhradě kupní ceny, přihlášky do družstva, dohody o vypořádání členství, návrhů navazujících smluv, e-mailové komunikace, listin o placených provizích a poplatcích, znaleckého posudku, notářského zápisu, výpovědí svědků i jednatele žalované. Podle ustálené judikatury hodnocení důkazů spočívá v posouzení jejich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti a věrohodnosti, a to jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti; soud přitom přihlíží též ke všemu, co v řízení vyšlo najevo (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2001, sp. zn. 29 Cdo 1438/2000). Skutečnost, že jednotlivé důkazy mohou připouštět i jinou hodnotící úvahu, sama o sobě nečiní skutkový závěr nesprávným; pochybení by bylo dáno až tehdy, kdyby hodnocení odporovalo pravidlům logického myšlení nebo obecné zkušenosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2011, sp. zn. 22 Cdo 854/2009). Takový rozpor odvolací soud v úvahách soudu prvního stupně neshledal.

7. Zásada volného hodnocení důkazů neznamená, že by soud musel mechanicky vyhovět skutkové verzi, kterou potvrdí větší počet vyslechnutých osob. Soud hodnotí nejen počet důkazů, ale jejich obsah, vnitřní přesvědčivost, soulad s objektivními listinami, vztah svědka k účastníkům a návaznost na další důkazy. Při hodnocení svědecké výpovědi je nutné přihlížet mimo jiné k poměru svědka k účastníkům a projednávané věci, k okolnostem, za nichž rozhodné skutečnosti vnímal, i k její souladnosti s ostatními důkazy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2001, sp. zn. 33 Odo 388/2001). Soud prvního stupně svědecké výpovědi paušálně neodmítl, nýbrž v odůvodnění jednotlivě vysvětlil, v jakém rozsahu jim nepřisvědčil a z jakých důvodů. Nezpochybnil například samotnou existenci zamýšleného nájmu a budoucího odkupu, ale správně posoudil, že tato tvrzená konstrukce nebyla vtělena do kupní smlouvy mezi družstvem a žalovanou ani se nepromítla do uzavřené smlouvy s žalobkyní. Soud prvního stupně proto nepochybil, přihlédl-li ke zjevnému zájmu předsedy družstva na výsledku sporu a kriticky hodnotil jeho výpověď, stejně jako verzi žalované o standardní a transparentní investici. Její věrohodnost totiž oslabuje zejména skutečnost, že žalovaná nabyla bytovou jednotku obývanou žalobkyní, aniž by žalobkyni současně svědčilo určité a vymahatelné právo vůči žalované k dalšímu užívání bytu nebo k jeho budoucímu nabytí.

8. Odvolatelka nenamítá, že by jí soud prvního stupně neposkytl poučení nebo že by jí znemožnil tvrdit rozhodné skutečnosti. Námitka podle § 205 odst. 2 písm. b) o. s. ř. není důvodná, neboť žalovaná nekonkretizovala žádné jí řádně a včas tvrzené skutečnosti nebo označené důkazy, k nimž by soud prvního stupně bez zákonného podkladu nepřihlédl. Ve skutečnosti brojí proti hodnocení důkazů a proti tomu, že soud neprovedl všechny navržené důkazy. Ani tato námitka neobstojí. Soud není povinen provést všechny účastníkem navržené důkazy; musí se však s důkazním návrhem věcně vypořádat a vysvětlit, proč jej pokládá za nadbytečný či nezpůsobilý prokázat rozhodnou skutečnost. Nejde o opomenutý důkaz, jestliže soud návrh transparentně zamítne a důvody tohoto postupu vyloží v odůvodnění rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího

soudu ze dne 25. 5. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2055/2020). Soud prvního stupně tomuto požadavku dostál; důkazy navržené žalovanou neprovedl proto, že skutkový stav pokládal na základě již provedeného dokazování za dostatečně objasněný, a svůj postup konkrétně odůvodnil v odstavci 52 napadeného rozsudku.

9. Znalecký posudek Ing. Vladislava Běhounka nelze pokládat za nepřezkoumatelný nebo nepoužitelný. Znalec vycházel z realizovaných prodejů srovnatelných bytových jednotek v bezprostředním okolí, včetně bytových jednotek ve stejných či sousedních domech. Srovnával skutečně dosažené kupní ceny, nikoli pouze nabídkové ceny. Skutečnost, že znalec při výslechu připustil možný cenový vliv případné rekonstrukce provedené až po rozhodném dni, není vadou posudku, ale transparentním vyjádřením míry odborné nejistoty. Soud prvního stupně se touto okolností zabýval a správně ji hodnotil v souvislosti s ostatními důkazy. Důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí podle § 132 o. s. ř.; nepřezkoumává však odborné závěry znalce vlastním úsudkem, nýbrž posuzuje zejména, zda znalec splnil uložené zadání, zda posudek obsahuje úplný a logicky odůvodněný nález a závěr a zda jeho závěry nejsou v rozporu s ostatními provedenými důkazy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013). Těmto požadavkům posudek vyhověl. Revizní znalecký posudek je namístě, vyvstanou-li po vysvětlení znalce důvodné pochybnosti o správnosti nebo úplnosti již podaného posudku; samotná nesouhlasná argumentace účastníka nebo existence odlišného soukromého odhadu takový postup nezakládá (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 25 Cdo 259/2012, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2024, sp. zn. 28 Cdo 2370/2024). Takové pochybnosti zde nevznikly.

10. Odhad v programu Valuo nepředstavuje rovnocenný podklad zpochybňující znalecký posudek. Nejde o znalecký posudek splňující náležitosti § 127a o. s. ř., nýbrž o automatizovaný orientační odhad, u něhož jako zpracovatel vystupoval jednatel žalované. Vycházel z nabídkových cen a z bytových jednotek před rekonstrukcí, zatímco znalec při ocenění vyšel z uskutečněných převodů srovnatelných bytových jednotek v bezprostřední lokalitě a zohlednil zjištěný stavebnětechnický stav oceňované jednotky. Rozdílný výsledek obou ocenění je proto vysvětlitelný odlišností použité metodiky a vstupních podkladů, nikoliv vnitřním rozporem znaleckého posudku. Soud prvního stupně proto správně přisoudil vyšší důkazní význam znaleckému posudku založenému na skutečně realizovaných převodech. Neexistoval tak důvod pro opatření revizního znaleckého posudku.

11. Stejně tak nebylo nutné dokazovat obvyklé nájemné v jednotlivých letech. Závěr o nepoctivosti smluvní konstrukce nestojí na tom, že by nájemné samo o sobě muselo přesahovat přesně stanovenou obvyklou hladinu. Rozhodné je, že žalobkyni byl při uzavírání prvního smluvního komplexu prezentován model dočasného družstevního bydlení vedoucího k opětovnému nabytí vlastnictví, avšak faktické smluvní nastavení spojovalo její setrvání v bydlení s nejistými, jednostranně navyšovatelnými platbami a s podmínkami zpětného převodu, které nemohla sama splnit nebo ovlivnit. Žalobkyně měla pro zpětný převod uhradit nejen veškeré své současné i budoucí závazky vůči družstvu, ale též všechny závazky družstva z úvěrového vztahu s třetí osobou. Výše nájemného se dále zvyšovala o 1,2 % z čerpané části dalšího členského vkladu, ač se mělo jednat o vklad vratný. Ujednání o placení 12 000 Kč měsíčně bylo přitom spojeno s tvrzeným zápočtem na kupní cenu, který kupní smlouva ani dohoda o úhradě kupní ceny neupravovaly; družstvo pak po delší době žalobkyni zpětně vyčíslilo dluh na nájemném. Za těchto okolností by znalecké zjištění obvyklé hladiny nájemného mohlo nanejvýš upřesnit dílčí ekonomický aspekt vztahu, nemohlo by však vyvrátit rozhodná zjištění o nastavení a fungování celého smluvního mechanismu. Soud prvního stupně proto tento důkaz správně pokládal za nadbytečný.

12. K odvolací námitce, že soud prvního stupně nedostatečně zohlednil ekonomický smysl investice žalované, odvolací soud uvádí, že pro rozhodnutí není podstatné, zda žalovaná mohla

očekávat určitý výnos z nájemného nebo z budoucího prodeje. Tyto okolnosti mohou být jednou z indicií při hodnocení tvrzené verze žalované, nejsou však samy o sobě právním důvodem nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Zdroje financování žalované ani výše úvěrového zatížení nemohou změnit závěr o neplatnosti prvního převodu a o nedostatku dobré víry žalované. I kdyby žalovaná prokázala, že její jednatel financoval koupi částečně úvěrem, že úvěr byl zajištěn jeho nemovitostí a že očekávaný výnos z transakce včetně nájemného považoval za hospodářsky přijatelný, nevypovídalo by to nic o tom, zda žalovaná při nabývání bytové jednotky jednala v dobré víře ve vlastnické právo družstva. Rozhodné jsou objektivní okolnosti provázející nabytí, zejména vědomost žalované o faktickém užívání bytu žalobkyní, o připravovaném nájemním a budoucím kupním vztahu a o tom, že žalobkyně nebyla stranou kupní smlouvy mezi družstvem a žalovanou. Soud prvního stupně se přitom ekonomickým modelem žalované zabýval. Správně hodnotil, že tvrzený budoucí prodej žalobkyni nebyl zajištěn žádným uzavřeným a vymahatelným závazkem. Odvolací soud však svůj závěr o nedostatku dobré víry žalované nestaví na úvaze, zda byla investice dostatečně výnosná, nýbrž na konkrétních okolnostech, které při běžné opatrnosti vyvolávaly důvodné pochybnosti o souladu zápisu družstva v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem.

13. Soud prvního stupně správně aplikoval § 1796 o. z. na kupní smlouvu mezi žalobkyní a družstvem a na bezprostředně navazující smluvní mechanismus. Podle tohoto ustanovení je neplatná smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění v hrubém nepoměru.

14. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022, publikovaném pod č. 66/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, uzavřel, že úprava lichvy v § 1796 o. z. konkretizuje jednání příčící se dobrým mravům a že k absolutní neplatnosti lichevní smlouvy soud přihlédne i bez návrhu. Na tento závěr navazuje nález Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2017, sp. zn. I. ÚS 3308/16, podle něhož musí soudy při posuzování lichvy hodnotit celý komplex smluvních vztahů a přihlížet k ochraně slabší strany; nelze se omezit na izolované posouzení formálně srozumitelných smluvních ujednání.

15. Pro závěr o lichvě není určující jen nominální rozdíl mezi kupní cenou a obvyklou cenou. Je nutno hodnotit, jaké plnění žalobkyně reálně obdržela, jaké náklady a poplatky byly z deklarované kupní ceny hrazeny, jaké závazky vůči družstvu jí vznikly a zda mechanismus umožňoval reálné zpětné nabytí bytu. Soud prvního stupně tato hlediska správně zohlednil.

16. Žalobkyně převedla bytovou jednotku, jejíž obvyklá cena byla zjištěna částkou 4 148 000 Kč, za deklarovanou kupní cenu 3 240 000 Kč. Z této částky však byly uhrazeny nebo započteny členské vklady, transakční poplatek a provize. Další členský vklad ve výši 1 665 600 Kč byl formálně vratný, avšak jeho vypořádání bylo podle smluvního mechanismu závislé na položkách, jež žalobkyně nemohla sama ovlivnit, zejména na nákladech družstva na pořízení a následný prodej nemovitosti, na jeho pohledávkách vůči žalobkyni a na dalších vymezených nákladech.

17. Podmínky, za nichž měla žalobkyně opět nabýt bytovou jednotku, byly nastaveny tak, že vedle splnění vlastních závazků vůči družstvu, včetně závazků budoucích a dosud nesplatných, musela zajistit též úplnou úhradu závazků družstva z úvěrového vztahu s třetí osobou. Splnění těchto podmínek nebylo plně v dispozici žalobkyně. Současně byla žalobkyně zatížena nájemným, jehož režim a vztah k deklarovanému započtení na kupní cenu nebyl ve smluvních listinách jednoznačně upraven; při čerpání vratného vkladu se nájemné dále zvyšovalo.

18. Tíseň žalobkyně byla družstvu při uzavírání tohoto smluvního komplexu známa. Nabídka družstevního bydlení jí byla zprostředkována právě jako řešení její finanční situace a nemožnosti získat standardní bankovní financování. Při posouzení lichvy není rozhodné, jak

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

se žalobkyně do své finanční situace dostala, ale zda druhá strana její tíseň využila k prosazení podmínek, které jsou v hrubém nepoměru a příčí se zásadám férovosti (srov. nález Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2017, sp. zn. I. ÚS 3308/16).

19. Odvolací soud proto shodně se soudem prvního stupně uzavírá, že kupní smlouva ze dne 7. 6. 2021 a bezprostředně navazující právní jednání tvořily hospodářsky a funkčně provázaný smluvní komplex. Jeho výsledkem bylo převedení bytové jednotky žalobkyně za protiplnění v hrubém nepoměru k hodnotě jejího plnění, při využití její tísně. Tento smluvní komplex se zjevně příčí dobrým mravům podle § 580 odst. 1 o. z. a naplňuje znaky lichvy podle § 1796 o. z.; soud proto k jeho neplatnosti přihlédne i bez návrhu podle § 588 o. z.

20. Prohlášení žalobkyně obsažené v dohodě o úhradě kupní ceny ze dne 7. 6. 2021, že si je vědoma nižší než obvyklé ceny a vzdává se práva podle § 1793 o. z., závěr o neplatnosti prvního převodu nevylučuje. Ustanovení § 1793 o. z. upravuje právo z neúměrného zkrácení při hrubém nepoměru vzájemných plnění, kdežto § 1796 o. z. postihuje zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti druhé strany k získání plnění v hrubém nepoměru. Jde tedy o rozdílné právní instituty s odlišnými předpoklady i následky.

21. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022, publikovaném pod č. 66/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vyložil, že úprava lichvy v § 1796 o. z. představuje konkretizaci jednání příčícího se dobrým mravům. Je-li smlouva lichevní, je neplatná a soud k její neplatnosti přihlédne i bez návrhu (§ 580 odst. 1 a § 588 o. z.). Prohlášení zkrácené strany o tom, že souhlasí s nižší cenou, proto nemůže samo o sobě vyloučit přezkum, zda druhá smluvní strana nezneužila její tísně nebo jiné zákonem předvídané slabosti.

22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 9. 2024, sp. zn. 27 Cdo 3702/2023, publikovaný pod č. 66/2025 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, se týká § 1793 odst. 1 věty druhé o. z., tedy situace, kdy se hrubý nepoměr zakládá na skutečnosti, o níž druhá strana nevěděla ani vědět nemusela. Naproti tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2024, sp. zn. 24 Cdo 1000/2024, vyložil, že ve sporu z neúměrného zkrácení nese druhá smluvní strana břemeno tvrzení a důkazní břemeno též k okolnostem zakládajícím výluku podle § 1794 odst. 2 o. z., tedy i k výslovnému vzdání se práva zkrácenou stranou a k její skutečné vědomosti o ceně plnění při souhlasu s neúměrnou cenou. Ani tyto závěry se netýkají přezkumu lichvy podle § 1796 o. z.

23. Soud prvního stupně proto správně hodnotil uvedené prohlášení v celkovém kontextu. Žalobkyně je učinila v situaci, kdy jí byl prezentován model dočasného převodu spojeného s dalším bydlením a možností budoucího zpětného nabytí bytové jednotky. Pro posouzení lichvy tak nebyla rozhodná jen nominální kupní cena ani formální prohlášení žalobkyně, ale zejména reálný hospodářský výsledek celého smluvního mechanismu, podmínky zpětného převodu a míra, v níž je žalobkyně mohla ovlivnit. Takové komplexní posouzení vyžaduje nález Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2017, sp. zn. I. ÚS 3308/16.

24. Odvolací soud proto uzavírá, že prohlášení žalobkyně obsažené v dohodě o úhradě kupní ceny, které by mohlo být významné pro posouzení výluky podle § 1794 odst. 2 o. z., nebrání závěru o absolutní neplatnosti prvního převodu pro lichvu podle § 1796 o. z. a pro rozpor s dobrými mravy podle § 580 odst. 1 o. z.; jde-li o zjevný rozpor s dobrými mravy, soud k neplatnosti přihlédne i bez návrhu (§ 588 o. z.). Ustanovení o lichvě chrání nejen narušenou ekvivalenci plnění, ale také svobodné a informované rozhodování osoby postižené tísní, nezkušeností, rozrušením nebo jinou zákonem předpokládanou slabostí.

25. Odvolací soud nepřehlédl námitku žalované, že notářský zápis zachycující obsah internetových stránek byl pořízen až v dubnu 2024, zatímco posuzovaná právní jednání byla uzavírána v roce 2021. Tato námitka však není důvodná. Notářský zápis nebyl použit jako důkaz toho, že obsah internetových stránek měl totožné znění již v době uzavření posuzovaných smluv, ani na něm

není založen závěr o neplatnosti smluvního komplexu. Jeho význam spočívá pouze v podpůrném dokreslení obchodního modelu prezentovaného družstvem a s ním propojenými osobami. Rozhodující skutková zjištění odvolací soud opírá především o obsah uzavřených smluv, navazujících listin, e-mailové komunikace a výpovědi účastníků a svědků. I bez uvedeného notářského zápisu by proto skutkové i právní závěry soudu prvního stupně obstály.

26. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání ze dne 13. 7. 2026 nově označila důkaz zvukovým záznamem schůzky ze dne 6. 7. 2024 a jeho přepisem a dále printscreenem internetového archivu zachycujícím obsah internetových stránek v roce 2021. Žalobkyně je neuplatnila před soudem prvního stupně, ač se vztahují ke skutečnostem existujícím před vyhlášením napadeného rozsudku. Žalobkyně netvrdila ani neprokázala, že je nemohla bez své viny uplatnit již v řízení před soudem prvního stupně. Nejde o důkazy k podmínkám řízení, vadám řízení, nesplněné poučovací povinnosti ani o důkazy ke skutečnostem vzniklým po vydání napadeného rozhodnutí. Žalobkyně jimi nenapadá věrohodnost důkazního prostředku, z něhož soud prvního stupně vycházel, ale doplňuje skutkový základ o nové okolnosti. Odvolací soud k nim proto nepřihlédl (§ 205a, § 211a, § 212a odst. 3 a § 213 odst. 5 o. s. ř.).

27. Odvolací soud současně zdůrazňuje, že závěr o neplatnosti právních jednání mezi žalobkyní a družstvem a závěr o nedostatku dobré víry žalované představují dva samostatné právní závěry založené na odlišných skutkových okolnostech. Odvolací soud žalované nepřičítá jednání družstva ani jiných osob podílejících se na prvním smluvním komplexu. Pro posouzení věci ve vztahu k žalované není rozhodné, zda se sama podílela na jednáních naplňujících znaky lichvy nebo rozporu s dobrými mravy, nýbrž zda při nabytí bytové jednotky od družstva splňovala podmínky ochrany podle § 984 odst. 1 o. z. Právě tuto otázku odvolací soud posuzoval samostatně.

28. Odvolatelce lze přisvědčit v tom, že na kupní smlouvu mezi družstvem a žalovanou nelze bez dalšího přímo aplikovat § 1796 o. z. se závěrem, že žalovaná zneužila tíseň žalobkyně; žalobkyně nebyla smluvní stranou této druhé kupní smlouvy. Tato dílčí korekce právní argumentace soudu prvního stupně však nemá vliv na správnost výroku. Lichva se vztahuje k prvnímu smluvnímu komplexu; právní postavení žalované je třeba posoudit samostatně podle § 984 o. z.

29. Družstvo se totiž v důsledku absolutní neplatnosti prvního převodu nestalo vlastníkem bytové jednotky. Mohlo proto převést vlastnické právo na žalovanou jen tehdy, pokud by žalované svědčila ochrana nabyvatele od neoprávněného podle § 984 odst. 1 o. z.

30. Podle § 984 odst. 1 o. z. svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se u práva vznikajícího zápisem posuzuje k době podání návrhu na zápis.

31. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, a ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019, vysvětlil, že běžná opatrnost nabyvatele zásadně nevyžaduje aktivní šetření skutečného právního stavu nad rámec veřejného seznamu. To však neplatí, existují-li objektivní okolnosti vzbuzující důvodné pochybnosti o souladu zápisu se skutečným právním stavem. V takovém případě je na nabyvateli, aby si skutečný stav aktivně ověřil.

32. V projednávané věci existovaly konkrétní objektivní okolnosti, které ve svém souhrnu musely u poctivého a rozumně opatrného nabyvatele vyvolat potřebu ověřit skutečný právní stav nad rámec samotného nahlédnutí do katastru nemovitostí. Žalovaná nenabývala volnou bytovou jednotku od osoby, která ji fakticky držela a užívala, nýbrž bytovou jednotku, jejíž původní vlastnicí byla žalobkyně a kterou žalobkyně nadále obývala. Již ze samotné kupní smlouvy mezi družstvem a žalovanou vyplývalo, že bytová jednotka je užívána žalobkyní, a to bez právního titulu. Současně však jednatel žalované sám uvedl, že mu byla nabídnuta investiční příležitost spočívající v nabytí bytu s nájemnicí, která má následně uzavřít nájemní smlouvu

a smlouvu o smlouvě budoucí kupní, aby mohla bytovou jednotku po určité době nabýt zpět. Žalovaná tedy věděla, že faktické užívání bytu žalobkyní není nahodilé, ale bezprostředně souvisí s předchozím převodem bytové jednotky a s předpokládaným budoucím uspořádáním vztahů mezi žalobkyní a žalovanou. Odvolací soud si je nicméně vědom, že samotná skutečnost, že bytovou jednotku fakticky užívá osoba odlišná od zapsaného vlastníka, ještě bez dalšího nevyvrací dobrou víru nabyvatele. Rozhodující je souhrn dalších okolností známých žalované, zejména propojení tohoto užívání s předchozím převodem bytové jednotky a s deklarovaným budoucím zpětným nabytím žalobkyní.

33. Tato situace nebyla běžným případem koupě obsazené nemovitosti, u něhož by nabyvatel mohl důvodně předpokládat, že užívání třetí osoby je plně upraveno nájemní smlouvou nebo jiným existujícím titulem. Žalovaná naopak věděla, že nájemní smlouva i smlouva o smlouvě budoucí kupní mají být s žalobkyní uzavřeny teprve dodatečně. Žalobkyni proto v okamžiku uzavření kupní smlouvy mezi družstvem a žalovanou nesvědčilo žádné již existující, určité a vymahatelné právo k dalšímu užívání bytu ani právo domáhat se jeho budoucího nabytí. Žalovaná tak vědomě vstupovala do transakce, v níž formálnímu zápisu vlastnického práva družstva neodpovídal jednoduchý a zřejmý skutkový stav: byt dále užívala jeho původní vlastnice, jejíž právní postavení mělo být podle sdělení osob podílejících se na transakci teprve následně smluvně upraveno.

34. Závěr o nedostatku dobré víry žalované přitom odvolací soud nezakládá pouze na skutečnosti, že bytovou jednotku užívala žalobkyně, ani pouze na nižší kupní ceně. Rozhodný je souhrn okolností: žalovaná kupovala byt od družstva, které jej nabylo od žalobkyně; žalobkyně v bytě nepřetržitě bydlela; žalovaná věděla o zamýšleném nájemním vztahu a o předpokládaném budoucím zpětném nabytí bytu žalobkyní; přesto žádná taková smlouva nebyla v době uzavření kupní smlouvy mezi družstvem a žalovanou uzavřena ani se žalovaná k jejich uzavření ve prospěch žalobkyně nezavázala přímo v kupní smlouvě. K tomu přistupovala sjednaná kupní cena 2 301 208 Kč a zprostředkovatelská provize 460 242 Kč, tedy okolnost, která sama o sobě dobrou víru nevylučuje, avšak v kontextu ostatních okolností vyžadovala zvýšenou obezřetnost.

35. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, běžná opatrnost nabyvatele zásadně nevyžaduje aktivní prověřování skutečného právního stavu nad rámec veřejného seznamu. To však neplatí, jsou-li dány objektivní okolnosti vzbuzující důvodné pochybnosti o souladu zápisu se skutečným právním stavem. Má-li být dobrá víra nabyvatele vyvrácena pro nedostatek dalšího šetření, musí soud vyložit konkrétní okolnosti vyvolávající potřebu ověření, rozsah přiměřeně požadovatelné aktivity a příčinnou souvislost mezi jejím neprovedením a nevědomostí nabyvatele o skutečném právním stavu. Tyto požadavky dále zdůraznil Ústavní soud v nálezu ze dne 18. 6. 2026, sp. zn. III. ÚS 3503/25.

36. V projednávané věci vyvolávaly potřebu dalšího ověření konkrétní okolnosti známé žalované při nabývání bytové jednotky. Žalovaná nekupovala volnou bytovou jednotku, ale jednotku, kterou podle samotné kupní smlouvy nadále užívala žalobkyně, a to bez právního titulu. Jednatel žalované zároveň věděl, že žalobkyně má s žalovanou teprve uzavřít nájemní smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí kupní, aby mohla bytovou jednotku po určité době nabýt zpět. Žalovaná tedy věděla, že žalobkyně byt nadále užívá a že její právní postavení má být teprve následně upraveno; z obsahu transakce jí bylo zřejmé, že toto užívání souvisí s předchozím nabytím bytu družstvem. Tato kombinace okolností přesahovala obvyklý případ koupě obsazeného bytu.

37. Takové šetření by bylo způsobilé zjistit skutečnosti vyžadující další obezřetnost a přehodnocení zamýšlené transakce. Z nabývacího titulu družstva a z bezprostředně navazující přihlášky do družstva by bylo možno zjistit, že žalobkyně převedla bytovou jednotku na družstvo současně se vstupem do družstva a že její další bydlení i možnost budoucího zpětného nabytí

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

bytu byly spojeny s komplexem dalších právních jednání. Současně by tyto listiny mohly ilustrovat, že podmínky zpětného převodu byly vázány nejen na splnění závazků žalobkyně vůči družstvu, včetně závazků budoucích a dosud nesplatných, ale též na úplnou úhradu závazků družstva z jeho úvěrového vztahu s třetí osobou. Takové šetření by dále ukázalo, že žalobkyni nesvědčí vůči žalované žádné již existující a vymahatelné právo, ač její další bydlení a budoucí odkup byly žalované prezentovány jako součást obchodního modelu. Tyto skutečnosti byly způsobilé vyvolat zásadní pochybnost, zda družstvo nabylo vlastnické právo platně a zda je oprávněno bytovou jednotku dále převést. Za daných okolností bylo možno po žalované rozumně požadovat alespoň vyžádání kupní smlouvy, jíž družstvo bytovou jednotku nabylo, a přihlášky žalobkyně do družstva, popřípadě přímé ověření právního postavení žalobkyně. Nešlo o požadavek na rozsáhlou právní prověrku ani o povinnost předjímat neplatnost smluvního komplexu.

38. Dobrá víra žalované se posuzuje ke dni podání návrhu na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy ke dni 6. 5. 2024. Jednatel žalované podle své výpovědi ověřil pouze zápis družstva v katastru nemovitostí; nezjišťoval právní titul žalobkyně k užívání bytové jednotky, nevyžádal si nabývací titul družstva, neověřoval obsah předchozích smluvních vztahů ani důvod, proč mají být nájemní smlouva a smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřeny až po převodu vlastnického práva na žalovanou. Právě neprovedení tohoto přiměřeného a konkrétně vymezitelného šetření vedlo k tomu, že žalovaná nezjistila okolnosti zpochybňující skutečné vlastnické právo družstva. Žalované proto nesvědčí ochrana podle § 984 odst. 1 o. z.; nejde o přičtení jednání družstva žalované, ale o samostatný závěr, že žalovaná při vlastním nabývání bytové jednotky nejednala s mírou obvyklé opatrnosti, kterou vyžadoval jí známý souhrn konkrétních okolností. Odvolací soud přitom nevychází z předpokladu, že žalovaná měla předvídat konečný právní závěr o absolutní neplatnosti smluvního komplexu. Rozhodné je, že jí známé okolnosti objektivně vyžadovaly základní ověření nabývacího titulu družstva a právního postavení žalobkyně; bez takového ověření nemohla její dobrá víra ve shodu zápisu se skutečným právním stavem obstát.

39. Na tomto závěru nic nemění ani dohoda o vypořádání členství v družstvu ze dne 23. 4. 2024, v níž žalobkyně souhlasila s tím, aby družstvo bytovou jednotku prodalo žalované. Tuto dohodu nelze hodnotit izolovaně jako bezvýhradný souhlas žalobkyně s definitivním převodem bytové jednotky na žalovanou, nezávislý na zamýšleném nájemním vztahu a budoucím odkupu. Byla součástí smluvního mechanismu navazujícího na původní převod bytové jednotky do družstva, jehož podmínky odvolací soud shledal pro rozpor s dobrými mravy a lichvu absolutně neplatnými. Žalovaná navíc věděla, že žalobkyně bytovou jednotku nadále užívá a že její setrvání v bytě i předpokládané budoucí nabytí mají být teprve následně upraveny nájemní smlouvou a smlouvou o smlouvě budoucí kupní. Za této situace nemohla bez dalšího pokládat samotný podpis dohody žalobkyní za dostatečný podklad pro závěr, že žalobkyně souhlasí s převodem bytové jednotky na žalovanou bez již existujícího a vymahatelného zajištění svého bydlení a budoucího odkupu. Naopak právě tato dohoda, ve spojení s vědomostí žalované o pokračujícím užívání bytu žalobkyní a o dosud neuzavřených navazujících smlouvách, vyžadovala, aby žalovaná před nabytím ověřila právní základ dosavadního užívání žalobkyně a obsah předchozího nabývacího titulu družstva. Dohoda mohla být jednou z okolností svědčících ve prospěch dobré víry žalované, nemohla ji však sama o sobě založit. Její význam byl oslaben právě tím, že žalovaná věděla o pokračujícím bydlení žalobkyně a o tom, že zamýšlené navazující smlouvy dosud uzavřeny nejsou.

40. Dohoda o vypořádání členství sama o sobě nepředstavuje kupní smlouvu mezi žalobkyní a žalovanou ani plnou moc, na jejímž základě by družstvo jednalo při uzavření kupní smlouvy jménem žalobkyně. Kupní smlouvu ze dne 30. 4. 2024 uzavřelo družstvo vlastním jménem jako

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

údajný vlastník. Samotný souhlas žalobkyně s předpokládaným prodejem proto nemohl založit převod vlastnického práva z žalobkyně na žalovanou, zejména když nebyl doprovázen existujícím a vymahatelným ujednáním o jejím dalším bydlení a budoucím nabytí bytové jednotky.

41. Nižší kupní cena proto sama o sobě nedostatek dobré víry žalované nezakládá. Ve spojení s tím, že žalovaná věděla o pokračujícím užívání bytu původní vlastnicí, o zamýšleném nájemním a budoucím kupním vztahu, avšak nezjistila právní podklad tohoto stavu ani si nezajistila odpovídající smluvní úpravu, představuje další okolnost podporující závěr o nutnosti zvýšené obezřetnosti.

42. Žalovaná se tedy nemůže úspěšně dovolávat § 984 odst. 1 o. z. Žalovaná při vlastním nabývání bytové jednotky nejednala s takovou mírou obvyklé opatrnosti, kterou okolnosti případu vyžadovaly. Žalovaná proto vlastnické právo od družstva jako nevlastníka nenabyla.

43. Namítá-li žalovaná, že připravované smlouvy o nájmu a budoucím prodeji svědčí o její dobré víře a úmyslu umožnit žalobkyni byt získat zpět, nelze jí přisvědčit. Tyto smlouvy nebyly uzavřeny. Kupní smlouva mezi družstvem a žalovanou žalobkyni nezakládala žádné právo. Žalovaná tak nabyla bytovou jednotku obývanou žalobkyní bez současného smluvního závazku vůči ní. Tato okolnost dobrou víru žalované nepotvrzuje, ale naopak vyvolává další pochybnosti o právním stavu.

44. Pro posouzení dobré víry žalované není rozhodné, zda se sama podílela na lichevním jednání družstva, ale zda při nabytí od zapsaného vlastníka existovaly objektivní okolnosti vyvolávající pochybnosti o souladu zápisu se skutečným právním stavem.

45. Závěr soudu prvního stupně o relativní neplatnosti pro omyl žalobkyně podle § 583 o. z. je při závěru o absolutní neplatnosti prvního převodu a nedostatku dobré víry žalované nadbytečný. Odvolací soud jej proto nepokládá za nutné dále rozvíjet. I kdyby odvolací námitky žalované proti této dílčí argumentaci obstály, nemohly by vést ke změně výroku.

46. Soud prvního stupně správně dovodil i existenci naléhavého právního zájmu žalobkyně podle § 80 o. s. ř. Žalobkyně tvrdí, že je vlastnicí nemovitosti, u níž je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána žalovaná. Rozsudek o určení vlastnického práva je podkladem pro uvedení zápisu v katastru do souladu se skutečným právním stavem. To, že mezi stranami či jinými subjekty mohou následně vzniknout restituční a vypořádací nároky, tento naléhavý právní zájem nevylučuje.

47. Tento závěr odpovídá rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2023, sp. zn. 22 Cdo 892/2022, podle něhož má osoba, která tvrdí vlastnické právo k nemovitosti, jejímž vlastníkem je v katastru zapsán někdo jiný, na určení vlastnictví naléhavý právní zájem. Určovací žaloba je v takovém případě způsobilým prostředkem k odstranění nejistoty o skutečných právních vztazích.

48. Odvolací soud proto uzavírá, že napadený rozsudek je ve výroku věcně správný. Odvolání žalované není důvodné, a odvolací soud jej proto podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

49. Správný je rovněž výrok soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení. Žalobkyně měla ve věci plný úspěch, a náleží jí proto náhrada nákladů podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Podle přechodného ustanovení čl. II vyhlášky č. 258/2024 Sb. se za právní služby poskytnuté před 1. 1. 2025 použije advokátní tarif ve znění účinném do 31. 12. 2024. Soud prvního stupně proto správně rozlišil úkony právní služby provedené do 31. 12. 2024 a po 1. 1. 2025. U dřívějších úkonů správně vycházel z tarifní hodnoty odpovídající hodnotě věci, tj.

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

4 148 000 Kč, a u pozdějších úkonů ze stropu 500 000 Kč podle § 9a odst. 1 písm. d) advokátního tarifu.

50. Přiznaná částka 218 288,39 Kč odpovídá soudnímu poplatku 5 000 Kč, odměně advokáta za dva úkony po 24 900 Kč, za deset úkonů po 10 300 Kč, režijním paušálům, cestovním náhradám, náhradě za promeškaný čas a dani z přidané hodnoty. Žalovaná proti jednotlivým nákladovým položkám žádné konkrétní námitky neuplatnila.

51. V odvolacím řízení byla žalobkyně plně úspěšná. Podle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. jí proto náleží náhrada nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva. Ty představuje odměna za účast jejího zástupce při odvolacím jednání dne 16. 7. 2026 ve výši 10 300 Kč podle § 7 bodu 6, § 9a odst. 1 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu, režijní paušál ve výši 450 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, náhrada cestovních výdajů za použití osobního automobilu při cestě v délce 590 km ve výši 4 791,27 Kč (základní náhrada 3 481 Kč a náhrada za spotřebovaný benzin při spotřebě 6,4 l/100 km a ceně 34,70 Kč za litr ve výši 1 310,27 Kč), náhrada za promeškaný čas za devět započatých půlhodin ve výši 1 350 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu a daň z přidané hodnoty ve výši 3 547,17 Kč.

52. Náhrada za písemné vyjádření žalobkyně k odvolání ze dne 13. 7. 2026 jí nenáleží. Odvolání jí bylo doručeno již dne 15. 4. 2026; žalobkyně dne 15. 5. 2026 avizovala podání vyjádření, učinila tak však až tři dny před nařízeným odvolacím jednáním. Takto pozdě podané vyjádření již za okolností projednávané věci nepřinášelo samostatný procesní užitek odlišný od účasti zástupce žalobkyně při jednání. Žalobkyně byla při jednání zastoupena advokátem, který mohl její argumentaci uplatnit přímo při něm. Přiznání náhrady za oba úkony by proto znamenalo náhradu dvou úkonů téhož procesního účelu, aniž by pro to byly dány zvláštní okolnosti. Rozsáhlost písemného vyjádření sama o sobě jeho účelnost nezakládá. Náklady odvolacího řízení tak činí celkem 20 438,44 Kč (odměna za zastoupení 10 300 Kč, režijní paušál 450 Kč, cestovní náhrada 4 791,27 Kč, náhrada za promeškaný čas 1 350 Kč a DPH 3 547,17 Kč).

53. Protože žalobkyně byla v řízení zastoupena advokátem, je žalovaná povinna přiznanou náhradu nákladů řízení nahradit k rukám jejího zástupce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

54. Lhůta k plnění byla stanovena podle § 160 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže dovolací soud shledá, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 239 o. s. ř.).

Dovolání lze podat do dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí prostřednictvím Okresního soudu ve Zlíně k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně.

Nebudou-li povinnosti uložené tímto rozhodnutím splněny dobrovolně, mohou se oprávnění domáhat jejich splnění v exekučním řízení.

Dovolání jen proti výroku o náhradě nákladů řízení přípustné není [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.

Zlín 16. července 2026

JUDr. Jiří Rezek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Šárka Navláčilová.