



10 Cmo 15/2014-366

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Vrchní soud v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Radky Panáčkové a soudkyň JUDr. Heleny Krejčí a JUDr. Věry Vyhlídalové ve věci žalobce **Biskupství brněnské**, Petrov 269/8, Brno, PSČ 601 43, IČ 00445142, zastoupeného Mgr. Jindřichem Skácelem, advokátem se sídlem Zachova 4, Brno, PSČ 602 00, proti žalovanému **Ing. Vladimíru Neznalovi**, Valašská 7, Brno, PSČ 625 00, **správci konkursní podstaty úpadce Čechotrust, a.s. v likvidaci**, se sídlem Šumavská 524/31, Brno, IČ 45474001, zastoupenému Mgr. Vladanem Valou, advokátem se sídlem Marie Steyskalové 62, Brno, PSČ 616 00, o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce, o odvolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2014, č.j. 34 Cm 122/2008-309

t a k t o :

I. Návrh žalobce – odvolatele na přerušení řízení do doby vydání pravomocných rozhodnutí ve věcech vedených u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod

sp. zn. 28 C 344/2014 a Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 18 C 422/2014 se **z a m í t á**.

II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. **p o t v r z u j e**.

III. Ve výroku II. se rozsudek soudu prvního stupně **m ě n í** tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 18.997 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho advokáta.

IV. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení 10.480 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Výrokem I. shora označeného rozsudku soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal vyloučení majetku ze soupisu konkursní podstaty úpadce Čechotrust, a.s. v likvidaci, a to pozemku parc. č. 1790 zastavěná plocha a nádvoří a bytového domu čp. 1226 postaveného na pozemku parc. č. 1790, jak zapsány na LV č. 603 pro obec Praha 4, k.ú. Nusle u Katastrálního úřadu Praha – město, a pozemku parc. č. 1621, zastavěná plocha a nádvoří, a objektu bydlení čp. 1636, postaveného na pozemku p.č. 1621, a dále pozemku parc. č. 1620 zahrada, jak zapsány na LV č. 1557 pro obec Praha 2, k.ú. Vinohrady u Katastrálního úřadu Praha – město (dále též jen „nemovitosti“). Dále soud výrokem II. rozhodl o povinnosti žalobce zaplatit žalovanému na nákladech řízení 11.253 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho advokáta.

Na odůvodnění, poté co shrnul procesní stanoviska účastníků a učinil zjištění z provedených důkazů, soud dovodil, že žaloba byla podána před uplynutím lhůty dle § 19 odst. 2 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „ZKV“), přičemž mezi účastníky je spor o to, zda vlastnické právo k nemovitostem svědčí žalobci či úpadci. V této souvislosti se soud zabýval platností kupní smlouvy, kterou nemovitosti od úpadce nabyt právní předchůdce žalobce, zůstavitel Ing. Ladislav Vašíček. Soud dovodil, že na kupní smlouvu uzavřenou dne 1.10.2002 mezi úpadcem jako převodcem, za kterého jednal jeho předseda představenstva Viktor Michalík, a Ing. Ladislavem Vašíčkem, bytem Pellicova 17, Brno, jako nabyvatelem, uzavřenou formou notářského zápisu sepsaného pod č. NZ 675/2002, N 727/2002 JUDr. Přemyslem Kalousem, notářem v Brně, Brandlova 4, (dále též jen „Smlouva“), je třeba aplikovat úpravu § 196 a odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Žalobce (přes poučení soudem ve smyslu § 118a odst. 1 o.s.ř.), netvrdil nic, z čeho by vyplývalo, že kupní cena nemovitostí byla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem

a soud proto uzavřel, že existence takového znaleckého posudku nebyla prokázána. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8. února 2012, sp. zn. 31 Cdo 3986/2009, který byl publikován ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 67/2012 (dále též jen R 67/2012), se pak soud prvního stupně zabýval otázkou, zda kupní cena nemovitostí sjednaná ve Smlouvě ve výši 20.655.433 Kč, byla pro úpadce méně výhodná než cena v daném místě a čase obvyklá (tržní cena). Při jejím hodnocení vyšel soud zejména ze znaleckého posudku č. 49/2013 zpracovaného na základě zadání žalovaného dne 11.10.2013 znaleckým ústavem A Consult Plus spol. s r.o., znalecký ústav, se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, Praha 1 (dále též jen „Posudek“ a „Znalec“), který obsahuje doložku dle § 127a o.s.ř., přičemž jeho zadání (úkol znalce) je v souladu se závěry R 67/2012. Námitka žalobce, že Znalec při zpracování Posudku neměl postupovat dle zák. č. 151/1997 Sb., je nedůvodná, neboť Posudek „není tímto znaleckým posudkem, zadávaným podle tohoto ustanovení“. V Posudku stanovená cena nemovitostí činí 28.800.000 Kč, přičemž z dalšího listinného důkazu, posudku zpracovaného dne 14.8.2013 pod č. 3452-75/2013 znalcem Ing. Jiřím Lysákem (neobsahujícím doložku dle § 127a o.s.ř.) vyplynula cena nemovitostí 33.150.000 Kč. Při posouzení tržní ceny nemovitostí soud nevycházel z žalobcem předloženého posudku znalce Ing. Romana Křivánka, zpracovaného dne 5.1.2007, pod č. 1086/2006, protože ten byl zpracován pro účely dědictvého řízení po zůstaviteli Ing. Ladislavu Vašíčkovi a nevyjadřuje se k tržní ceně nemovitostí, jejichž cenu určuje nákladovou a výnosovou metodou k datu úmrtí zůstavitele (17.11.2003), nikoliv ke dni uzavření Smlouvy. Další žalobcem předložené důkazy o hodnotě nemovitostí, kterými byly odhad obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Vinohrady č. 671 -T/2009 a odhad obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Nusle č. 672-T/2002, jsou jen neúplné listiny, které nemají náležitosti znaleckého posudku, jejichž důkazní hodnotu soud posoudil jako mizivou. Navíc neobsahují popis metody použité k určení ceny. Na základě provedených zjištění soud prvního stupně dovodil, že tržní cena převáděných nemovitostí ke dni 1.10.2002 činila 28.800.000 Kč, byla tedy o více než 8.000.000 Kč vyšší než cena sjednaná ve Smlouvě, proto byla sjednaná cena pro úpadce méně výhodná než cena v daném místě a čase obvyklá a Smlouva je absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor s ust. § 196a odst. 3 obchodního zákoníku. V řízení nebylo prokázáno, že zůstavitel Ing. Ladislav Vašíček se jako právní předchůdce žalobce stal vlastníkem nemovitostí, proto vlastnické právo k nim nemohlo na základě usnesení Městského soudu v Brně ze dne 27.6.2007, č.j. 94 D 187/2003-241 ve věci řízení o dědictví po zůstaviteli Ing. Ladislavu Vašíčkovi přejít na žalobce. Protože žalobce neprokázal své vlastnické právo k nemovitostem, soud prvního stupně žalobu zamítl. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř., přičemž vyšel z tarifní hodnoty jednoho úkonu právní služby dle § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1999 Sb.

Proti rozsudku soudu prvního stupně podal žalobce odvolání. Tvrdil, že nemovitosti nezpochybnitelně řádně zdědil po zůstaviteli Ing. Ladislavu Vašíčkovi, o prohlášení konkursu na úpadce a jejich sepsání do konkursní podstaty se dověděl až následně. Dále namítal, že soud žalobu zamítl, protože „toliko žalovaným vybraný Znalecký ústav s.r.o. určil jejich cenu vyšší“. S žalobou na určení vlastnictví k nemovitostem se soud „vypořádal“ tím, že tuto část předmětu řízení vyloučil

k samostatnému řízení, podle žalobce však mělo být řízení o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty úpadce přerušeno do rozhodnutí o určení vlastnického práva k nim. Nadto soud neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl žalobcem navržené důkazy „zejména revizní znalecký posudek“, přičemž žalobce své důkazní návrhy výsledky „brněnských znalců“ pečlivě zvážil. Skutečnost, že soud vyšel z Posudku, který zadal žalovaný (jemu vybranému znalci) a který byl pro rozhodnutí ve věci zásadní, vnímá žalobce jako účelové zkrácení svých procesních práv, neboť neměl možnost formulovat dotazy při jeho zadávání a to, že „žalovaný i soud“ následně porušili „společné zadávání znaleckého posudku“ je podle něj vadou řízení. Žalobce vyslovil pochybnost o správnosti závěrů Posudku, neboť slyšení znalci nedokázali uspokojivě vysvětlit procentuální sazbu korekce ceny, z čeho při určení korekce vyšli a nebyli schopni doložit její „adekvátnost“. Dále žalobce zpochybnil zvolenou metodu zpracování Posudku a namítal, že soud pochybil, když výsledky obou „svědků“ Ing. Cekoty a Ing. Balvínové provedl „současně“ na jednání dne 27.11.2013. Žalobcem navržený důkaz revizním znaleckým posudkem soud neprovedl, ačkoliv sám v odůvodnění rozsudku uvádí, že Znalec měl málo podkladů pro posouzení nemovitostí, protože neměl možnost provést jejich vnitřní obhlídku. Dále žalobce namítal, že Znalec stanovil „obvyklou cenu“ nemovitostí, ačkoliv podle závěrů R 67/2012 měla být stanovena „hodnota převáděného majetku a zjišťováno, zda cena byla méně výhodnou“. Žalobcem předložené posudky znalců soud „bagatelizoval“, ačkoli znalecký posudek vyhotovený v dědickém řízení stanovil cenu, která odpovídá kupní ceně nemovitostí ve Smlouvě. Z těchto důvodů žalobce v odvolacím řízení žádal zrušení napadeného rozsudku a vrácení věci zpět soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření k odvolání uvedl, že s ohledem na konstrukci vylučovací žaloby dle § 19 odst. 2 zákona o konkursu a vyrovnání je žaloba na určení vlastnického práva k nemovitostem zcela nepodstatná. Dále argumentoval ve Smlouvě sjednaným způsobem úhrady sjednané kupní ceny, který podle něj „vypovídá mnohé o skutečných úmyslech či motivech Ing. Vašíčka“, v době uzavření Smlouvy jediného akcionáře převodce. Podle žalovaného byla Smlouva uzavřena v rozporu s úpravou § 196a odst. 3 obchodního zákoníku, výtky žalobce vůči Posudku a Znalci jsou subjektivní a mají základ v nesouhlasu žalobce s výsledkem dokazování. Absence prohlídky nemovitostí je nepodstatná, neboť ocenění bylo prováděno „zpětně“ ke dni, který předcházel zpracování Posudku o 11 let, přičemž znalec Ing. Jiří Lysák (který zpracoval první, žalovaným předložený znalecký posudek), vycházel ze znaleckého posudku Ing. Romana Křivánka, zpracovaného v roce 2006, v němž nebyly uvedeny žádné okolnosti svědčící o „neutěšeném stavu nemovitostí“. Žalovaný dále uvedl, že žalobce mu bránil v inkasu nájemného a rovněž v přístupu k nemovitostem. Podle něj žalobce vyvolal stav, že nebyla provedena prohlídka nemovitostí a nyní jím vyvolaný „nedostatek“ používá jako zbraň proti Posudku, který nevyplývá v jeho prospěch. Toto chování vedlo žalovaného k zadání znaleckého posudku samostatně, a nikoliv v součinnosti s žalobcem. Žalovaný dále ve vyjádření tvrdil, že účelem Smlouvy bylo vyvést nemovitosti z majetku úpadce, aniž by za ně měl nabyvatel „zaplatit byť jen jedinou korunu“. Přitom úpadce již v roce 2001 neplnil své povinnosti dle § 193 odst. 1 obchodního zákoníku, na jeho ekonomický stav upozornil jediného akcionáře

Ing. Ladislava Vašíčka auditor, a poté se uskutečnil prodej jediného hodnotného majetku úpadce. Dále žalovaný ve vyjádření k odvolání opakoval své námitky proti pohledávkám Ing. Ladislava Vašíčka vůči úpadci, jejichž zápočetem byla vypořádána kupní cena dle Smlouvy, přičemž z okolností případu žalovaný dovozuje, že člen představenstva Viktor Michalík, který Smlouvu za úpadce uzavřel, byl „pouhou prodlouženou rukou jediného akcionáře“. Protože upřednostnil zájmy akcionáře před zájmy úpadce, nemohl jeho jménem jednat. Žalovaný dále opakoval své námitky o rozporu Smlouvy s úpravou § 193 odst. 2 obchodního zákoníku a argumentoval výší vlastního kapitálu úpadce dle účetní závěrky za rok 2001. Z těchto okolností podle žalovaného vyplývá, že smyslem Smlouvy bylo vyvést nemovitosti z majetku úpadce, který dlouhodobě vykazoval podnikatelskou ztrátu. Tím, že se úpadce zbavil svého majetku a znemožnil či ztížil uspokojení pohledávek svých věřitelů, jednal dle žalovaného v rozporu s dobrými mravy. Jeho jednání by bylo postižitelné odpůřčí žalobou, avšak v době prohlášení konkursu již uplynuly zákonné lhůty. Ze všech těchto důvodů žalovaný navrhl potvrzení napadeného rozsudku.

Zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon, dále jen „IZ“) byl s účinností od 1.1.2008 zrušen zákon č. 328/1991Sb., o konkursu a vyrovnání. Podle § 432 odst. 1 IZ se pro konkursní řízení zahájená před účinností tohoto zákona (včetně sporů konkursem vyvolaných) použijí dosavadní právní předpisy. V přezkoumávané věci především zákon o konkursu a vyrovnání a občanský soudní řád (ve znění účinném do 31.12.2007).

Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno oprávněnou osobou a včas a že obsahuje odvolací důvody podle § 205 odst. 2, písm. c, d, o.s.ř., přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, (§ 206, § 212, § 212a odst. 1, 5 o.s.ř.), a po té dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Odvolací důvody, které žalobce uplatnil v odvolání, lze shrnout tak, že soud prvního stupně:

- a) nesprávně posoudil návrh žalobce na přerušení řízení z důvodu probíhajícího řízení o určení vlastnictví k nemovitostem (§ 205 odst. 2, písm. c/ o.s.ř.);
- b) porušil právo žalobce na spravedlivý proces, protože žalobce neměl možnost formulovat úkol Znalce, který byl navíc formulován nesprávně, Posudek nebyl zadán účastníky společně a soud vyslechl pracovníky Znalce, kteří zpracovávali Posudek, neprocesním způsobem (§ 205 odst. 2, písm. c/ o.s.ř.);
- c) soud neúplně zjistil skutkový stav věci, protože neprovedl žalobcem označené důkazy (§ 205 odst. 2, písm. d/ o.s.ř.);
- d) soud nesprávně hodnotil důkazy předložené žalobcem („bagatelizoval“ je).

Odvolací soud nesouhlasí s odvolacím důvodem žalobce pod bodem a) shora, neboť rozhodnutí (nalézacího) soudu o určení vlastnického práva žalobce v (souběžně probíhajícím) určovacím sporu není takovou právní skutečností, která by měla sama o sobě za následek vyloučení nemovitostí ze soupisu konkursní podstaty úpadce. Ve sporu o vylučovací žalobě soud zkoumá, zda žalobce má k věci takové právo, které nepřipouští její zařazení do podstaty a vlastnictví k věci může zkoumat

pouze jako předběžnou otázku (v případě, že má význam pro rozhodnutí sporu, srv. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.10.1998, sp. zn. 2 Odon 86/97, zveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 58/1998). Proto soud prvního stupně, který vyloučil žalobu o určení vlastnického práva k nemovitostem k samostatnému řízení, správně z důvodu probíhajícího určovacího sporu nepřerušil toto řízení (ve fázi řízení před soudem prvního stupně). Ze stejného důvodu rovněž odvolací soud ve výroku I. tohoto rozsudku zamítl návrh žalobce na přerušení řízení do doby rozhodnutí nalézacích soudů o určení vlastnického práva k nemovitostem, jak žalobce navrhl v podání, které bylo odvolacímu soudu doručeno dne 8.1.2015, neboť důvod přerušení podle § 109 odst. 1, písm. b) o.s.ř., kterého se žalobce dovolával, v této věci dán není a není důvod řízení přerušovat ani podle § 109 odst. 2, písm. c) o.s.ř.

Pro posouzení důvodnosti dalších odvolacích námitek vyšel odvolací soud z následujícího skutkové stavu věci (který nebyl mezi účastníky sporný) a který chronologicky (v sestupné časové řadě) shrnuje takto:

1. Dne 3.9.2008 bylo vydáno usnesení Krajského soudu v Brně pod č.j. 24 K 39/2007-116, kterým soud vyzval žalobce k podání vylučovací žaloby.
2. Dne 28.8.2008 byla příslušnému soudu doručena vylučovací žaloba.
3. Dne 19.8.2008 zapsal žalovaný nemovitosti do konkursní podstaty úpadce z důvodu neplatnosti kupní smlouvy, kterou je nabyt Ing. Ladislav Vašíček jako právní předchůdce žalobce.
4. Dne 23.10.2007 prohlásil Krajský soud v Brně pod č.j. 24 K 39/2007-58 konkurs na majetek úpadce.
5. Dne 9.8.2007 nabylo právní moci usnesení Městského soudu v Brně ze dne 27.6.2007, č.j. 94 D 187/2003-241, kterým soud schválil dohodu závětních dědiců zůstavitele Ing. Ladislava Vašíčka o vypořádání dědictví, na jejímž základě žalobce nabyt také nemovitosti, které jsou předmětem tohoto vylučovacího sporu (jejichž je knihovním vlastníkem).
6. Dne 1.10.2002 byla uzavřena kupní smlouva mezi úpadcem jako převodcem a Ing. Ladislavem Vašíčkem, bytem Brno, Pellicova 17, jako nabyvatelem, kterou byly nemovitosti prodány za dohodnutou kupní cenu 20.655.433 Kč.
7. V době od 25. března 1997 do 26. února 2003 byl jako jediný akcionář úpadce zapsán Ing. Ladislav Vašíček, r.č. 150505/452, Brno, Pellicova 17.
8. Od 3. února 1994 dosud má úpadce zapsán základní kapitál ve výši 10.000.000 Kč.

Podle § 196a zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník (ve znění účinném do 31.12.2002, dále též jen „obchodní zákoník“) společnost může uzavřít smlouvu o úvěru nebo půjčce s členem představenstva, dozorčí rady, prokuristou nebo jinou osobou, která je oprávněna jménem společnosti takovou smlouvu uzavřít, nebo osobami jim blízkými, anebo smlouvu, jejímž obsahem je zajištění závazků těchto osob, nebo na ně bezplatně převést majetek společnosti jen s předchozím souhlasem valné hromady a jen za podmínek obvyklých v obchodním styku (odst. 1). Pokud jsou osoby uvedené v odstavci 1 oprávněny jednat i jménem jiné osoby, použije se ustanovení odstavce 1 obdobně i na plnění tam uvedené ve prospěch této jiné osoby. Souhlasu valné hromady není zapotřebí, jde-li o poskytnutí půjčky nebo

úvěru ovládající osobou ovládané osobě anebo zajištění závazků ovládané osoby ovládající osobou (odst. 2). Jestliže společnost nebo jí ovládaná osoba nabývá majetek od zakladatele, akcionáře nebo od osoby jednající s ním ve shodě anebo jiné osoby uvedené v odstavci 1 nebo od osoby jí ovládané anebo od osoby, se kterou tvoří koncern, za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu ke dni nabytí nebo na ně úplatně převádí majetek této hodnoty, musí být hodnota tohoto majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem. Pro jmenování a odměňování znalce platí ustanovení § 59 odst. 3. Jestliže k nabytí dochází do 3 let od vzniku společnosti, musí je schválit valná hromada (odst. 3). Ustanovení odstavce 3 se nevztahuje na nabytí nebo zcizení majetku v rámci běžného obchodního styku a na nabytí nebo zcizení z podnětu nebo pod dozorem státního orgánu nebo na nabytí nebo zcizení na burze či obdobném veřejném trhu. Ustanovení odstavce 1 o souhlasu valné hromady se vztahuje obdobně i na bezúplatný převod majetku na akcionáře (odst. 4).

Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně uzavírá, že žaloba byla podána včas (ještě před doručením výzvy soudu dle § 19 odst. 2, věta druhá ZKV) a věcí je třeba se zabývat meritorně. Rovněž se odvolací soud ztotožňuje s názorem, že pro závěr, zda právo na vyloučení nemovitostí svědčí žalobci, je zásadní, zda se předchůdce žalobce Ing. Ladislav Vašíček stal jejich vlastníkem. Pro tento závěr je třeba posoudit platnost Smlouvy, která, jak vyplývá z bodů 6,7 a 8 shora, podléhá režimu ustanovení § 196a odst. 3 obchodního zákoníku.

Žalobce v řízení ani netvrdil (přestože byl soudem poučen), že kupní cena ve Smlouvě byla stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem (§ 59 odst. 3 obchodního zákoníku), což, jak vyplývá ze závěru formulovaného Nejvyšším soudem v R 67/2012, by samo o sobě nezpůsobilo absolutní neplatnost Smlouvy za předpokladu, že sjednaná kupní cena nemovitostí by nebyla pro úpadce méně výhodná než cena v daném místě a čase obvyklá (tržní cena). Posouzení „menší výhodnosti“ sjednané ceny oproti ceně obvyklé je právní otázkou, jejíž posuzování přísluší soudu. Výše obvyklé ceny (tržní ceny) nemovitostí je věcí skutkovou, kterou je třeba v řízení prokázat. Dokazování k otázce jaká byla tržní cena nemovitostí ke dni 1.10.2002, podle obsahu spisu proběhlo níže uvedeným způsobem.

U prvního jednání o věci (které se konalo dne 26.8.2013) založil žalovaný do spisu znalecký posudek zpracovaný pod č. 3452-75/2013 znalcem Ing. Jiřím Lysákem. Po té, co byl soudem poučen (§ 118a odst. 1 o.s.ř.) žalobce tvrdil, že podle jeho informací „pan Michalík již dne 23.8.2002 navrhoval ocenění nemovitostí soudními znalci“ a navrhl výslechy znalců Ing. Zvolského a Ing. Žáčka „o tom, zda zpracovávali znalecké posudky či znalecký posudek na tyto nemovitosti“, neboť „má za to, že jeden z nich předmětný posudek dělal“. Ke svému tvrzení, že cena nemovitostí ve Smlouvě byla cenou tržní, žalobce navrhl důkaz znaleckým posudkem soudem ustanoveného znalce. Po té, co byli účastníci soudem poučeni o možnost zadat zpracování posudku znalcem společně a žalobce poučen o tom, že v případě zadání znaleckého posudku soudem by byl vyzván k úhradě zálohy na znalečné, se žalobce vyjádřil tak, že „se k tomu vyjádří následně“. Soud žalobci uložil, aby ve lhůtě 30 dnů od jednání sdělil stanovisko, „zda bude možno si zadat

znalecký posudek společně se žalovaným, případně zda po té bude zadávat znalecký posudek sám žalovaný“. Dne 25.9.2013 žalobce soudu sdělil, že žalovaný dle jeho informací již zadal zpracování znaleckého posudku, „žalobce se touto cestou vydat nehodlá, nemá obecně důvěru ve stranami zvoleného znalce“ a žádá o zadání znaleckého posudku soudem, přičemž navrhl jako znalce „Ústav soudního inženýrství Vysoké učení technické v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno“. Dne 29.10.2013 žalovaný předložil soudu Posudek, který byl dne 31.10.2013 doručen žalobci s výzvou k vyjádření. Žalobce reagoval poukazem na obsah Prohlášení Znalce na str. 3 Posudku a ke svému tvrzení, že kupní cena nemovitostí ve Smlouvě je cenou obvyklou, předložil posudek znalce Ing. Romana Křivánka, zpracovaný dne 5.1.2007, pod č. 1086/2006 pro účely dědického řízení (k němuž se dne 25.11.2013 vyjádřil žalovaný). U jednání soudu dne 27.11.2013 žalobce ke svému tvrzení, že kupní cena nemovitostí byla cenou tržní, předložil listiny, a to listinu označenou jako „Odhad obvyklé ceny č. 671-T/2002 nemovitosti - bytovému domu č.p. 1636 v k.ú. Vinohrady.... včetně pozemku“ obsahující poznámku „září 2002“ a listinu označenou č. 7, na níž je uvedeno jméno „Ing. Bronislav Žáček“. Dále listinu, označenou jako „Odhad obvyklé ceny nemovitostí 671-T/2002 nemovitosti - bytového domu č.p. 1226 v k.ú. Nusle.... včetně pozemku“, obsahující poznámku „září 2002“ a listinu označenou č. 8, na níž je uvedeno jméno „Ing. Bronislav Žáček“, včetně jeho podpisu a otisku razítka, a jméno „Ing. Oldřich Zvolský“, včetně jeho podpisu a otisku razítka. Dále žalobce u tohoto jednání navrhl důkaz revizním znaleckým posudkem. Soud prvního stupně provedl u jednání dne 27.11.2013 důkaz předloženými listinami a Posudkem, u tohoto jednání byli slyšeni pracovníci Znalce, Ing. Markéta Balvínová a Ing. Karel Cekota, kteří Posudek zpracovali, přitom oběma účastníkům bylo umožněno klást otázky a žádat vysvětlení k Posudku. Skutková zjištění z listin (včetně posudků znalců Ing. Jiřího Lysáka a Ing. Romana Křivánka), a Posudku soud detailně popsal v odůvodnění napadeného rozsudku a odvolací soud se s těmito zjištěními ztotožňuje a pro stručnost na ně odkazuje. Zjištění z Posudku bere shodně se soudem prvního stupně jako zjištění z důkazu znaleckým posudkem, když jiný přístup by i v tomto sporu vyvolaném konkursem byl podle jeho přesvědčení přepjatým formalismem, a to vzhledem k účelu začlenění §127a o.s.ř. do procesního předpisu (srv. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22.1.2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 38/2014).

K odvolacím námitkám žalobce, uvedeným shora pod bodem b) odvolací uvádí, že úkol formulovaný znalci tak, aby stanovil „obvyklou cenu“ nemovitostí ke dni 1.10.2002“ je vymezen správně, protože otázka, zda kupní cena ve Smlouvě byla pro úpadce „méně výhodnou“ než cena obvyklá, je otázkou právní, jejíž posouzení přísluší soudu (jak uvedeno výše). Posudek byl zadán žalovaným, vzhledem k zadavateli Posudku skutečně žalobce neměl možnost vymezit úkol znalce („formulovat dotazy při zadávání znaleckého posudku“), což však vzhledem ke správné formulaci úkolu znalce a obsahu znalecké doložky dle § 127a o.s.ř. nezpůsobuje jeho nepřijatelnost jako důkazu znaleckým posudkem (žalobce žádné okolnosti dle § 17 o.s.ř. netvrdil a jen ze skutečnosti, že posudek byl zadán žalovaným, takovou okolnost nelze dovozovat). Takový závěr nelze dovozovat ani ze skutečnosti, že posudek nebyl zadán účastníky společně. Společné zadání posudku

je závislé na dohodě účastníků, žalobce nehodlal nechat zpracovat znalecký posudek obsahující doložku dle § 127a o.s.ř. v řízení před soudem prvního stupně samostatně a v odvolacím řízení revizní znalecký posudek nepředložil (srv. závěry formulované Nejvyšším soudem v jeho rozsudku ze dne 22.1.2014, sp. zn. 26 Cdo 3928/2013, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí pod č. R 38/2014). K námitce o způsobu, jakým pracovníci Znalce podali vysvětlení u jednání soudu dne 27.11.2013 odvolací soud uvádí, že znalec k posudku podává „vysvětlení“ a není k němu „vyslýchán“ jako svědek. Podání vysvětlení „společně“ pracovníky Znalce, kteří Posudek (společně) zpracovávali, není procesní vadou. Z uvedených důvodů odvolací námitky uvedené shora pod bodem b) odvolací soud nehodnotí jako opodstatněné.

Zásadní odvolací námitka žalobce spočívá v tom, že soud nedostatečně objasnil skutkový stav věci, protože neprovedl žalobcem navržené důkazy (odvolací námitky uvedené shora pod bodem c/). K tomu odvolací soud uvádí, že žalobcem navržené důkazy svědeckými výpověďmi Ing. Oldřicha Zvolského a Ing. Bronislava Žáčka, jejichž podpisy a otisky razítek jsou obsaženy na „odhadech“, které žalobce předložil u jednání dne 27.11.2013, nebylo třeba provádět, neboť žalobce jejich výsledek navrhl u jednání soudu dne 26.8.2013 ke svému tvrzení, že „jeden z nich předmětný znalecký posudek dělal“. Ke skutečnosti, která by prokazovala tvrzení, že ve Smlouvě sjednaná cena byla cenou tržní, žalobce výsledky těchto svědků neoznačil. Dále žalobce žádal, aby soud provedl důkaz znaleckým posudkem za účelem „určení hodnoty převáděných sporných nemovitostí“ v řízení ustanoveného znalce, kterého označil. Tento návrh učinil podáním doručeným soudu dne 25.9.2013, jímž však současně soudu sdělil, že žalovaný již zadal zpracování znaleckého posudku. Vzhledem k tomu, že na jednání soudu dne 27.11.2013 byl k dispozici žalovaným předložený Posudek, shoduje se odvolací soud se soudem prvního stupně v závěru, že provedení dalšího znaleckého posudku by bylo v rozporu s principem ekonomie soudního řízení (§ 6 o.s.ř.).

Pro závěr o důvodnosti odvolací námitky, že soud měl v řízení zadat zpracování revizního znaleckého posudku, je třeba se vypořádat s hodnocením Posudku způsobem, jak vyplývá z ustálené judikatury soudů (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.9.1968 sp. zn. 1 Cz 39/68, který byl uveřejněn pod č. 4 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1969, Zprávu o úrovni znaleckého dokazování u soudů a státního notářství zn. Cpj 161/79, která byla uveřejněna pod č. 1 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 1981, z poslední doby pak např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1561/2010 ze dne 9.2.2011, rozsudek sp. zn. 30 Cdo 5359/2007 ze dne 6.1.2010 či rozsudek sp. zn. 32 Cdo 2702/2010 ze dne 26.6.2012, vše dostupné na www.nsoud.cz). Při hodnocení důkazu znaleckým posudkem se soud musí zabývat tím, zda posudek znalce má všechny formální náležitosti, tedy zda závěry uvedené ve vlastním posudku jsou náležitě odůvodněny a zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda znalec vyčerpal úkol v rozsahu, jak mu byl zadán, zda přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. K těmto kritériím odvolací soud uvádí, že Posudek obsahuje formální náležitosti dle § 13 vyhl.č. 37/1967 Sb. k provedení

zákona o znalcích a tlumočnících, Znalec vyčerpal úkol v zadaném rozsahu a jeho odůvodnění je logické.

Žalobce vznášel již v řízení před soudem prvního stupně konkrétní námitky proti správnosti Posudku, které spočívaly v tom, že:

1. Znalec neměl přístup do oceňovaných budov (tuto námitku opakoval i v odvolání).
2. Slyšení pracovníci Znalce nevysvětlili snížení odhadní ceny bytů o 5% oproti nabídkové ceně (tuto námitku rovněž opakoval v odvolání).
3. Znalec nepoužil pro ocenění výnosovou metodu, která podle sdělení slyšených pracovníků Znalce „převažovala“ a byla použita znalcem Ing. Křivánkem a znalci Ing. Žáčkem a Ing. Zvolským.

Odvolací soud se při posuzování, zda v řízení měl být zpracován revizní znalecký posudek, především zabýval tím, zda se těmito námitkami podařilo žalobci závěry Posudku zpochybnit.

Skutečnost, že Znalec neměl přístup do oceňovaných nemovitostí a provedl jen vnější obhlídku oceňovaných nemovitostí z veřejných prostor vyplývá z nálezové části Posudku, podle které měl k dispozici i posudek zpracovaný dne 14.8.2013 pod č. 3452-75/2013 Ing. Jiřím Lysákem a dle vysvětlení pracovníků Znalce u jednání dne 27.11.2013 z něj při vypracování Posudku pracovníci vycházeli. Podle vysvětlení rovněž měli k dispozici částí posudku znalce Ing. Romana Křivánka (část ovšem pouze ve špatně čitelných kopiích). Z posudku Ing. Jiřího Lysáka, který provedl obhlídku nemovitostí dne 10.12.2010 a následně dne 7.6.2013, vyplývá, že měl rovněž k dispozici posudek zpracovaný znalcem Ing. Romanem Křivánkem dne 5.1.2007 pod č. 1086/2006 (který provedl prohlídku všech oceňovaných nemovitostí ve dnech 29.11.2006 – 5.7.2007). Vzhledem k tomu, že všechny zpracované posudky znalců hodnotí technický stav budov shodně jako dobrý, přičemž Posudek vychází zejména ze stavu nemovitostí dle posudku znalce Ing. Jiřího Lysáka a ten rovněž ze stavu nemovitostí dle posudku znalce Ing. Romana Křivánka, a konkrétní námitku k technickému stavu oceňovaných budov žalobce nevznnesl, nedovozuje odvolací soud, že touto námitkou žalobce zpochybnil stav budov, z něhož Znalec při jejich oceňování vyšel. Námitka pod bodem 1. proto podle odvolacího soudu závěry Posudku nezpochybnila.

K námitce pod bodem 2. odvolací soud předně uvádí, že procentuální snížení hodnoty budov v Posudku činí dle (nezpochybněných) skutkových zjištění soudu prvního stupně u budovy č.p.1636 v k.ú. Vinohrady 7,5% a budovy č.p. 1226 v k.ú. Nusle 10% ze zjištěného součtu hodnoty jednotek, nikoli žalobcem namítaných 5%. Dle vysvětlení pracovníků Znalce provedli toto snížení odborným odhadem na základě zkušeností a dle posudků, vyhotovovaných k rozhodnému dni pro obdobné nemovitosti, přičemž v současné době, kdy nabídka převyšuje poptávku, činí snížení až 10%. Ani tato námitka podle odvolacího soudu nezpochybnila závěry Posudku co do jejich přesvědčivosti, protože vysvětlení jak Znalec nabyl své zkušenosti (na základě již provedených posudků v obdobných případech) je logické. Správnost použitého snížení přitom nepřísluší soudu hodnotit, neboť se jedná o otázku

odbornou. Navíc žalobce konkrétně ani netvrdil, že korekce hodnoty budov směrem dolů by měla být vyšší a proč, naopak pracovník Znalce uvedl, že v současné době, kdy nabídka na trhu s byty převyšuje poptávku, je příslušná korekce 10%, z čehož nelze dovozovat, že korekce „jen“ 7,5% pro budovu v k.ú. Vinohrady by byla nepřiměřená. Ani touto námitkou se podle odvolacího soudu žalobci nepodařilo věrohodně zpochybnit závěry Posudku.

Třetí námitka žalobce vytýkala Znalci použití porovnávací metody, ačkoli znalecký posudek Ing. Romana Křivánka a listiny, zpracované Ing. Bronislavem Žáčkem a Ing. Oldřichem Zvolským, vycházely z výnosové metody. K této námitce odvolací soud uvádí, že nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce (k tomu soudci nemají odborné znalosti nebo je nemají v takové míře, aby mohli toto přezkoumání zodpovědně učinit) a správnost použité metody ocenění je věcí Znalce. Pracovníci Znalce vysvětlili, že v rozhodné době se používaly k ocenění nemovitostí metody nákladová, výnosová a porovnávací, přičemž vzhledem k regulovaným nájmům v bytech (v oceňovaných budovách) nebylo možno použít pro určení obvyklé ceny nemovitostí výnosovou metodu (nejednalo by se o vypovídající hodnotu), navíc příslušná vyhláška k rozhodnému dni (vyhl. č. 540/2002 Sb.) nepřipouštěla kombinaci nákladové a výnosové metody a výnosovou metodu odvozovala z obvyklého nájemného, nikoli regulovaného nájemného. Vysvětlení pracovníků Znalce je zcela logické a ani touto námitkou (uvedenou shora pod bodem 3./), se nepodařilo žalobci zpochybnit správnost závěrů vypracovaného Posudku.

Odvolací soud proto uzavírá, že žalobci se nepodařilo relevantně zpochybnit závěry Posudku o obvyklé ceně nemovitostí (srv. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19.6.2012, sp. zn. 22 Cdo 3941/2011, dostupný na www.nsoud.cz). Jeho závěry o obvyklé ceně nemovitostí jsou v souladu se závěry dalšího v řízení provedeného důkazu, znaleckého posudku Ing. Jiřího Lysáka (který je ovšem třeba posoudit jako listinný důkaz), v němž je cena stanovena porovnávací metodou, přičemž při jejím určení obsazenost bytů v obytných budovách nájemníky s regulovaným nájemným snížila jejich tržní cenu o cca 20%. Žalobcem předložený znalecký posudek zpracovaný Ing. Romanem Křivánkem, jehož úkolem bylo ocenit nemovitosti jako podklad pro dědické řízení ke dni 17.11.2003, určil cenu obytných budov součtem cen, k nimž znalec dospěl nákladovou a výnosovou metodou, která byla „zaokrouhlena“ na zhruba polovinu (u budovy č.p.1636 v k.ú. Vinohrady na 53% a u budovy č.p. 1226 v k.ú. Nusle na 50%), cena pozemků byla určena dle cenové mapy. Důvod pro poloviční korekci cen budov v této listině absentuje. Ani tento listinný důkaz proto relevantně nezpochybnil závěry Posudku o obvyklé ceně nemovitostí. Další žalobcem předložené listiny (respektive jejich části označené jako „Odhad obvyklé ceny č. 671-T/2002..“ a „Odhad obvyklé ceny nemovitostí 672-T/2002...“) vzhledem k jejich důkazní hodnotě závěry Posudku rovněž nemohou zpochybnit. Proto odvolací soud nedospěl k závěru, že z okolností této věci by vyplynula potřeba provést důkaz revizním znaleckým posudkem (§ 127 odst. 2 o.s.ř.).

Odvolací námitka žalobce, podle něhož soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, protože neprovedl jím navržené důkazy výslechy Ing. Oldřicha Zvolského a Ing. Bronislava Žáčka, důkaz revizním znaleckým posudkem a „bagatelizoval“ důkazy předložené žalobcem, uvedená ve shrnutí odvolacích důvodů pod bodem c) a d), z výše uvedených důvodů rovněž není důvodná.

Soud prvního stupně svůj závěr o neplatnosti Smlouvy postavil na tom, že cena nemovitostí sjednaná ve Smlouvě ve výši 20.655.433 Kč byla pro (pozdějšího) úpadce méně výhodná, než cena v daném čase a místě obvyklá, protože v řízení bylo prokázáno, že jejich tržní cena ke dni uzavření Smlouvy činila 28.800.000 Kč. Skutkový závěr soudu o výši tržní ceny nemovitostí k rozhodnému datu v částce 28.800.000 Kč se žalobci v odvolacím řízení nepodařilo zpochybnit (například i tak, že by předložil jím zadáný revizní posudek – viz zmiňovaný závěr R 38/2014). Správnost právního závěru soudu prvního stupně, že kupní cena nemovitostí sjednaná ve Smlouvě byla pro úpadce méně výhodná, než jaká byla jejich skutečná tržní cena je správný stejně jako jeho závěr o neplatnosti Smlouvy pro rozpor s ustanovením § 196a odst. 3 obchodního zákoníku. Zůstavitel Ing. Ladislav Vašíček se vlastníkem nemovitostí podle neplatné Smlouvy nestal a tyto nebyly ke dni úmrtí jeho majetkem. Vlastnictví nemovitostí proto na žalobce podle dohody o vypořádání dědictví schválené Městským soudem v Brně dne 27.6.2007 pod č.j. 94D 187/2003-941 nepřešlo (§ 461 zák. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník). Žalobce v řízení neprokázal, že právo, které vylučuje zařazení nemovitostí do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí právě jemu (srv. závěry v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Cdo 342/2000 ze dne 28.2.2002, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 67/2002).

Z uvedených důvodů je napadený rozsudek ve výroku I., kterým byla žaloba na vyloučení nemovitostí zamítnuta, věcně správný, proto jej odvolací soud podle § 219 o.s.ř. potvrdil.

Výrok II. o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně odvolací soud změnil proto, že výši nákladů, na jejichž náhradu vzniklo žalovanému právo (§ 142 odst. 1 o.s.ř.) vyčíslil odlišně od soudu prvního stupně, neboť sazbu odměny za jeden úkon právní služby je v tomto vylučovacím sporu vyvolaném konkursem třeba vypočítat dle § 9 odst. 3, písm. a) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen „advokátní tarif“). Zástupce žalovaného v řízení provedl dva úkony právní služby v tarifní hodnotě 25.000 Kč (dle advokátního tarifu ve znění účinném do 31.12.2012, příprava a převzetí věci dne 25.2.2009, vyjádření k žalobě k výzvě soudu ze dne 10.3.2009), za které mu přísluší odměna ve výši 2.100 Kč za jeden úkon (§ 11, odst. 1, písm. a/, d/, § 7 bod 5. advokátního tarifu). Dále mu přísluší odměna za tři úkony právní služby v tarifní hodnotě 35.000 Kč (dle advokátního tarifu ve znění účinném od 1.1.2013), za které mu přísluší odměna ve výši 2.500 Kč za úkon účasti u jednání soudu dne 26.8.2013 a dne 13.1.2014 a ve výši 5.000 Kč za úkon účasti u jednání soudu dne 27.11.2013, které trvalo více než dvě hodiny (§ 11 odst. 1 písm. g/, § 7 bod 5. advokátního tarifu). K tomu žalovanému přísluší pět náhrad hotových výdajů v paušální částce 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), to vše včetně náhrady DPH v sazbě 21% (§ 137 o.s.ř.) činí částku 18.997 Kč. Proto odvolací soud změnil

rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. tak, že žalobce zavázal k náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši 18.997 Kč (§ 220 odst. 1 o.s.ř.). Lhůtu k plnění a platební místo pro jejich úhradu určil podle § 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o.s.ř.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř. Zástupce žalovaného v odvolacím řízení provedl tři úkony právní služby v tarifní hodnotě 35.000 Kč (dle advokátního tarifu ve znění účinném od 1.1.2013), za dva z nich mu přísluší odměna ve výši 2.500 Kč (vyjádření k odvolání ze dne 5.11.2014 a účast u jednání odvolacího soudu dne 13.1.2015), a za jeden ve výši 1.250 Kč (účast při jednání odvolacího soudu, u něhož bylo vyhlášen rozsudek, § 11 odst. 1 písm. d/g/, odst. 2, písm. f/, § 7 bod 5. advokátního tarifu). K tomu žalovanému přísluší tři náhrady hotových výdajů v paušální částce 300 Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu), náhrada za čtyři půlhodiny ztráty času za cestu k jednání odvolacího soudu dne 13.1.2015 (§ 14 odst. 3 advokátního tarifu) a náhrada cestovného v částce 1.111,36 Kč (jízda v délce 182 km automobilem se spotřebou 6,50l NM/100km, základní náhrada 3,70 Kč, žádaná cena za 1l paliva 36 Kč, § 1, písm. b/, § 4, písm. c/ vyhl. č. 328/2014 Sb., § 157, § 158 zák. č. 262/2006 Sb.). Celková částka nákladů odvolacího řízení, na jejichž náhradu má žalovaný právo, činí 10.480 Kč, odvolací soud proto zavázal žalobce k takto vyčíslené částce nákladů řízení, přičemž lhůtu k plnění a platební místo pro jejich úhradu určil rovněž podle § 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í : I. Proti výroku II. tohoto rozsudku **n e n í** dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného k Nejvyššímu soudu České republiky ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu prostřednictvím Krajského soudu v Brně dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

II. Proti výrokům I., III. a IV. tohoto rozsudku **n e n í** dovolání přípustné.

Olomouc 20. ledna 2015

Za správnost vyhotovení:
Zuzana Žádníková

JUDr. Radka Panáčková, v.r.
předsedkyně senátu