

Dražební vyhláška o konání dražby dobrovolné

dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

1. Dražebník:

Oportys a.s.

se sídlem: Dvořákova 44/14, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 292 13 177

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6074

zastoupena: Mgr. Václavem Salačem, LL.M., předsedou představenstva

2. Navrhovatel dražby:

JUDr. Ing. Pavel Fabian

se sídlem: Marešova 304/12, 602 00 Brno

IČO: 714 70 948

insolvenční správce dlužníka

Jan Hromada

trvale bytem: Poznaňská 444/15, 181 00 Praha 8

3. Místo, datum a čas zahájení dražby:

na adrese: kancelář Oportys a.s., Revoluční 1003/3, 110 00 Praha 1
dne 15.9.2021 v 11:00 hodin

4. Místo zveřejnění této dražební vyhlášky:

- www.centralniadresa.cz
- www.oportys.com
- na úřední desce: Obecní úřad Mratín

5. Podrobné informace:

- v kanceláři Dražebníka na adrese Oportys a.s., Dvořákova 44/14, 602 00 Brno, tel. + 420 605 060 000

6. Předmět dražby:

Předmětem prodeje je soubor nemovitých věcí včetně všech součástí a příslušenství zapsaných na listu vlastnictví č. 419 a č. 532, k.ú. Mratín:

- **bytová jednotka č. 315/8, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.,**
byt, nacházející se v budově č. p. 315, bytový dům, stojící na pozemku p. č. st. 376,
- **spoluvlastnický podíl ve výši id. 6410/123090** na společných částech budovy č. p. 315, na pozemku p. č. st. 376 v obci Mratín,
- **pozemek č.p. 150/135, ostatní plocha,**

výše uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, na listu vlastnictví č. 419 a č. 532 pro katastrální území Mratín.

7. Práva a omezení na předmětu dražby vážnoucí:

Navrhovatel prohlašuje, že mu není známa jakákoliv skutečnost, která by bránila provedení této dobrovolné dražby. Navrhovatel dále prohlašuje, že mu není známo, že by na nemovitých věcech, tvořících předmět dražby, vážla věcná břemena či zástavní práva, která by udělením příklepu v dražbě nezanikla, že by měl předmět dražby právní závady nebo že by třetí osoba byla oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoli jiné právo, jímž by byl vydražitel omezen v nakládání nebo v jiném užívání předmětu dražby k účelu, k němuž je určen, vyjma těch, která jsou uvedeny na listech vlastnictví č. 419 a č. 532 pro katastrální území Mratín, obec Mratín. Navrhovatel dále prohlašuje, že dle § 167 odst. 4 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, zpeněžením nemovitostí v insolvenčním řízení zaniká zajištění pohledávek zajištěných věřitelů, dále dle § 285 odst. 1 zák. č.

182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, zpeněžením nemovitostí zanikají účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce.

8. Stav předmětu dražby:

Předmětem dražby je bytová jednotka č. 315/8 vymezená v bytovém domě č.p. 315 v obci Mratín a pozemek p.č. 150/135 (parkovací stání) před bytovým domem č.p. 315.

Bytová jednotka č. 315/8 má dispozici 3+kk/lodžie a nachází se ve 2. NP dvoupodlažního nepodsklepeného bytového domu č.p. 315 bez výtahu. Byt má podlahovou plochu 64,10 m² a je tvořen předsíní (8,7 m²), obývacím pokojem s kuchyňským koutem (18,4 m²), 2x pokojem (14,7 m² a 15,4 m²), koupelnou (4,5 m²), WC (1,1 m²) a komorou (1,3 m²). K bytové jednotce náleží lodžie.

V bytě jsou okna plastová s izolačními dvojskly. Dveře jsou dřevěné částečně prosklené do ocelových zárubní a vstupní dveře jsou plné. Povrchy podlah jsou tvořeny keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. V kuchyni je k dispozici kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, horkovzdušnou troubou, digestoří a lednicí s mrazničkou. Veškeré vybavení včetně koupelny a WC je původní z roku výstavby (2005). V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Konstrukce koupelny a WC je zděná. Vytápění a ohřev TUV je ústřední z centrální plynové kotelně umístěné v 1.NP bytového domu.

Nosná stěnová konstrukce bytového domu je z cihel. Stropy jsou ze železobetonových panelů. Střecha je sedlová se střešní krytinou asfaltové šindele a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Vnější omítky jsou zateplené. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Schodiště je železobetonové s PVC náslapy. Povrchy podlah společných prostor v NP jsou PVC. Bytový dům je napojený na veškeré inženýrské sítě.

Stavebně technický stav bytového domu a bytové jednotky je velmi dobrý, odpovídající stáří výstavby a pravidelné údržbě.

Pozemek p.č. 150/135 se nachází před bytovým domem č.p. 315. Je pokryt zámkovou betonovou dlažbou a slouží jako parkovací stání pro osobní automobil vlastníka pozemku.

Bytový dům se skládá ze 3 částí – vchod A, B, C, nacházející se podél veřejné ulice Brandýská ve vlastnictví obce Mratín. Jedná se o stavebně stabilizovanou obytnou lokalitu s bytovými a rodinnými domy s dostupnou základní občanskou vybaveností s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí PID cca 10 km na okraj Prahy – Ďáblice, kde se nachází kompletní občanská vybavenost.

Bytový dům je evidován kódem záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Dražební upozorňuje, že údaje o předmětu dražby v dražební vyhlášce nebo jejich část, zejména pak popis stavu předmětu dražby a údaje o právech a závazcích na předmětu dražby vážnoucích, jsou uvedeny pouze dle dostupných informací.

9. Datum a čas konání prohlídky předmětu dražby:

I. prohlídka - dne 26.8.2021, v 15:00 hod. na adrese Brandýská 315, 250 63 Mratín

II. prohlídka - dne 8.9.2021, v 15:00 hod. na adrese Brandýská 315, 250 63 Mratín

10. Odhadnutá cena předmětu dražby:

Odhad ceny předmětu dražby – nemovitých věcí včetně součástí v místě a čase obvyklé v souladu s § 13 zák. č. 26/2000 Sb., byl zajištěn posudkem vypracovaným soudním znalcem Ing. Milan Kroupa, se sídlem Stupno 227, 338 24 Břasy pod pořadovým číslem 6836-61-21 ke dni 14.5.2021, vydaným ke dni 17.5.2021 a činí 4.710.000,- Kč.

11. Nejnižší podání: 4.710.000,- Kč a licitátor není oprávněn nejnižší podání snížit

12. Minimální příhoz: 10.000,- Kč

13. Dražební jistota: 300.000,- Kč

14. Náležitosti nezbytné pro účast v dražbě:

14.1 Dražební jistota

- a) **složení dražební jistoty:** Lhůta pro složení dražební jistoty počíná zveřejněním této dražební vyhlášky na Centrální adrese a končí zahájením dražby. Účastník dražby je povinen složit dražební jistotu prokazatelným způsobem vylučujícím jakékoliv pochybnosti a v dostatečném předstihu před dražbou tak, aby mohl Dražebník složení dražební jistoty hodnověrně ověřit.
- Dražební jistota musí být složena nejpozději do zahájení dražby, a to jedním z následujících způsobů:
- aa) převodem na bankovní účet Dražebníka vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo: **222359/5500**, přičemž variabilní symbol je:
- IČO právnické osoby nebo fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku
 - číslo registrace, event. DIČ u právnických osob nezapsaných v obchodním rejstříku
 - rodné číslo fyzické osoby
- ab) v hotovosti na bankovní účet Dražebníka vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo: **222359/5500**, přičemž variabilní symbol je:
- IČO právnické osoby nebo fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku
 - číslo registrace, event. DIČ u právnických osob nezapsaných v obchodním rejstříku
 - rodné číslo fyzické osoby
- ac) v hotovosti na výše uvedené adrese v místě konání dražby, a to v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod., nejpozději však do zahájení dražby a v souladu se zák. č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, tj. platby v hotovosti jsou omezeny částkou 270.000,- Kč pro téhož účastníka dražby v průběhu jednoho kalendářního dne. Částku převyšující 270.000,- Kč nesmí Dražebník dle zák. č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, v hotovosti přijmout.
- ad) ve formě bankovní záruky
- Pokud by složení dražební jistoty nebylo provedeno způsobem vylučujícím jakékoliv pochybnosti, či s dostatečným předstihem před zahájením dražby, vystavuje se zájemce o účast v dražbě riziku, že nebude k dražbě připuštěn. K odstranění tohoto rizika by měl zájemce o účast v dražbě způsob a jemu odpovídající nejzazší termín složení dražební jistoty s Dražebníkem v dostatečném předstihu konzultovat.
- b) **doklad o složení dražební jistoty:** Dokladem o složení dražební jistoty je:
- ba) při platbě podle písm. aa):
- I. výpis z bankovního účtu Dražebníka o připsání dražební jistoty na jeho účet, předaný osobě, která skládá dražební jistotu (Dražebník však není povinen takový výpis vydat a v takovém případě je osoba skládající dražební jistotu povinna prokázat složení dražební jistoty jiným z níže uvedených způsobů), nebo
 - II. potvrzení vystavené Dražebníkem o připsání dražební jistoty na jeho účet, předaný osobě, která skládá dražební jistotu, nebo
- bb) při platbě podle písm. ab) doklad (potvrzení) banky u níž je veden výše uvedený účet Dražebníka o tom, že dražitel složil dražební jistotu na stanovený účet Dražebníka v hotovosti,
- bc) při platbě podle písm. ac) doklad vystavený Dražebníkem, potvrzující, že dražební jistota byla složena Dražebníkovi v plné výši nebo
- bd) při variantě dle písm. ad) potvrzení vystavené Dražebníkem nebo originál záruční listiny, který splňuje dále uvedené podmínky:
- V záruční listině bude uvedeno prohlášení banky, že tato banka uspokojí Dražebníka (věřitele), a to do výše dražební jistoty, jež je uvedena výše, jestliže Dražebník o plnění vyplývající z bankovní záruky písemně požádá banku, a to z toho důvodu, že dlužník (tj. osoba, na jejíž žádost se zavázala banka záruční listinou) jako vydražitel zmařil dražbu. Dražebník (věřitel) musí být v záruční listině označen tak jak je označen v této vyhlášce.
 - Doba platnosti takové bankovní záruky musí být:
 - minimálně 30 dnů po skončení lhůty stanovené touto vyhláškou pro úhradu ceny dosažené vydražením,
 - a zároveň pro případ, že bude konána ve smyslu § 25 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, opakovaná dražba, minimálně 30 dnů po konání opakované dražby.
- Nejzazší termín platnosti bankovní záruky je však 160 dnů ode dne konání dražby dle této vyhlášky.
- Bankovní záruka musí umožňovat opakované čerpání až do výše dražební jistoty.
 - Záruční listina nemůže obsahovat žádná ustanovení, která by umožňovala bance uplatňovat jakékoliv námitky či výhrady vůči dražebníkovi (záruka na první výzvu) s výjimkou námitky, že písemná výzva Dražebníka o plnění z bankovní záruky byla učiněna až po době platnosti bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat ani žádná ustanovení, která by vázala vyplacení peněžité částky v záruční listině uvedené na jinou podmínku, než je písemná výzva Dražebníka o plnění z bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat ani žádná jiná ustanovení, která by jakkoliv omezovala Dražebníka při uplatňování jeho práv

vyplývající mu ze záruční listiny či mu ukládala pro dosažení plnění jinou povinnost (jako např. povinnost učinit předchozí výzvu dlužníkovi nebo doložení dalších písemností apod.), než povinnost písemně požádat o výplatu plnění v době platnosti uvedené v záruční listině.

- Prohlášení v záruční listině může učinit pouze banka, která má povolení České národní banky působit jako banka na území ČR a toto prohlášení musí být učiněno v českém jazyce.

- Vzor textu záruční listiny je k dispozici u Dražebníka.

- c) **vrácení dražební jistoty:** Složená dražební jistota bude účastníkům, kteří se nestanou vydražitelem, vrácena neprodleně po skončení dražby stejným způsobem, jakým byla složena. Není-li to možné (poštovní poukázka) bude poukázána na bankovní účet sdělený Dražebníkově písemně účastníkem dražby, u bankovní záruky pak odesláním na adresu účastníka dražby.

14.2 Identifikace účastníka dražby

- a) je-li účastníkem dražby právnická osoba: nutno předložit – originál výpisu z OR, OP jednatelského statutárního orgánu a v případě zastoupení na základě plné moci OP statutárního zástupce a plnou moc s úředně ověřeným podpisem,
- b) je-li účastníkem dražby fyzická osoba podnikající: nutné předložit – ŽL (a je-li zapsána v OR také výpis z OR), OP, v případě zastoupení na základě plné moci OP zplnomocněného zástupce a plnou moc s úředně ověřeným podpisem; má-li se předmět dražby stát součástí SJM manželů je vhodné předložit čestné prohlášení účastníka dražby dle § 3, odst. 7 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (vzor je k dispozici u Dražebníka),
- c) je-li účastníkem dražby fyzická osoba: nutné předložit OP, v případě zastoupení na základě plné moci OP zplnomocněného zástupce a plnou moc s úředně ověřeným podpisem; má-li se předmět dražby stát součástí SJM manželů je vhodné předložit čestné prohlášení účastníka dražby dle § 3, odst. 7 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (vzor je k dispozici u Dražebníka),
- d) je-li účastníkem dražby více osob (nabývání do spoluvlastnictví): je nutné předložit čestné prohlášení těchto osob dle § 3, odst. 7 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (vzor je k dispozici u Dražebníka),

14.3 Osoby s předkupním právem

Osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo, jsou do zahájení dražby povinny doložit Dražebníkově své právo listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise.

14.4 Ostatní povinnosti

- a) Účastník dražby je povinen kromě výše uvedeného splnit náležitosti stanovené § 3 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
- b) Podle § 295 zák. č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení jsou z dražby vyloučeny osoby v tomto zákonném ustanovení uvedené. Osoby blízké jsou specifikovány § 22 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

15. Způsob a lhůta úhrady ceny dosažené vydražením:

Cena dosažená vydražením musí být zaplacená převodem na účet Dražebníka: **222359/5500** vedený u Raiffeisenbank, a.s. ve lhůtách stanovených § 29 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, tzn.:

- bude-li cena dosažená vydražením nižší nebo rovna 500.000,- Kč, vydražitel je povinen uhradit ji dražebníkově do 10 dnů od skončení dražby,

- bude-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000,- Kč, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením dražebníkově ve lhůtě 45 dní od skončení dražby.

Platby v hotovosti převyšující 270.000,- Kč nesmí Dražebník dle zák. č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, přijmout.

Neuhrazením ceny dosažené vydražením ve stanovené lhůtě se dražba stává zmařenou!

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením. Platba směnkou je nepřípustná.

16. Nabytí vlastnického práva:

K přechodu vlastnického práva k předmětu dražby na vydražitele dojde úhradou ceny dosažené vydražením ve výše stanovené lhůtě, a to se zpětnou účinností k okamžiku udělení příklepu. Dražebník vydá vydražiteli, který řádně uhradil cenu dosaženou vydražením a nabyt tak vlastnické právo k předmětu dražby „Potvrzení o nabytí vlastnictví“. Potvrzení o nabytí vlastnictví je dokladem pro vydražitele, že nabyt vlastnické právo k předmětu dražby.

17. Podmínky předání předmětu dražby vydražiteli:

Předmět dražby uvedený v čl. 6 předá dražebník vydražiteli takto:

- po nabytí vlastnictví k předmětu dražby (viz. výše) bude majetek, uvedený v čl. 6 předán vydražiteli navrhovatelem,
- předání nemovitých věcí započne nejpozději třetí pracovní den po vystavení „potvrzení o nabytí vlastnictví“, nebude-li dojednáno jinak.

Výše uvedený postup předání se použije, pokud nebude dojednáno jinak.

Dražebník po ukončení předávání předmětu dražby dle čl. 6 vyhotoví „Protokol o předání předmětu dražby“. Vydražitel je povinen tento protokol bezodkladně podepsat. V případě, že vydražitel odmítne předávací protokol podepsat, vyznačí tuto skutečnost dražebník do předávacího protokolu a pro vydražitele to má za následek, převzetí odpovědnosti z nebezpečí škody na předmětu dražby a odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem dražby. Náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady dražebníka budou účtovány ve výši 450,- Kč / hodinu na jednu zúčastněnou osobu. K této částce bude připočteno DPH. Dražebník provede vyúčtování těchto nákladů k okamžiku podpisu předávacího protokolu. Vydražitel je povinen uhradit tyto náklady bezprostředně po podpisu předávacího protokolu.

Navrhovatel dražby je odpovědný za stav předmětu dražby, resp. za škodu na předmětu dražby vzniklou v době od přiklepu (resp. od doby zveřejnění dražební vyhlášky) do předání předmětu dražby vydražiteli.

Pokud při předání věci vyjde najevo, že část předmětu dražby nelze vydražiteli předat, bude navrhovatel povinen uhradit vydražiteli škodu, odpovídající hodnotě chybějící části předmětu dražby (dle poměru mezi cenou předmětné části předmětu dražby a celkové části odhadu dle čl. 10 k ceně dosažené vydražením) - tj. náhradu škody na základě ustanovení § 32 zák. č. 26/2000 Sb.

Dražba je pro vydražitele bezúplatná s výjimkou nákladů předání předmětu dražby a s výjimkou zmařené dražby.

18. Zmaření dražby:

Pokud vydražitel ve stanovené lhůtě neuhradí cenu dosaženou vydražením, dražba bude zmařena a k přechodu vlastnického práva k předmětu dražby nedojde. Vydražiteli, který způsobil zmaření dražby, nebude vydáno Potvrzení o nabytí vlastnictví a nebude mu předán předmět dražby.

V případě zmařené dražby bude dražební jistota složená vydražitelem použita na náklady zmařené dražby a teprve zbývající část bude vrácena vydražiteli, který způsobil zmaření dražby. Obdobně se bude postupovat, pokud bude dražební jistota složena ve formě bankovní záruky.

V případě, že vydražitelem složená dražební jistota nebude k úhradě nákladů zmařené dražby stačit, bude zmařitel vyzván Dražebníkem k uhrazení zbývajících nákladů.

19. Daň z přidané hodnoty:

Povinnost uhradit daň z přidané hodnoty se řídí zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

20. Přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 532, k.ú. Mratín

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 419, k.ú. Mratín

Příloha č. 3: Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11.11.2019 číslo jednací MSPH 88 INS 582/2017-C1-33

V Brně dne 29.6.2021

.....
 navrhovatel
JUDr. Ing. Pavel Fabian
 insolvenční správce dlužníka
 Jana Hromady

V Brně dne 28.6.2021

.....
Oportys a.s.
 Dvořákova 44/14, 602 00 Brno
 IČO: 29213177
 DIČ: CZ29213177
 oportys@oportys.com
 dražebník
Oportys a.s.
 Mgr. Václav Salač, LL.M.
 předseda představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 10:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 88 INS 582 / 2017 pro Pavel Fabian, JUDr. Ing.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 328	109	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mratín, č.p. 288, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 328				
150/107	521	zahrada		zemědělský půdní fond
150/135	13	ostatní plocha	jiná plocha	
150/185	250	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 2.400.000,- Kč včetně příslušenství a další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru č. 3 749 623 9 51 a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 25.2.2052 do celkové výše 4.800.000,- Kč

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská
222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Parcela: 150/185

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

V-15656/2014-209

Pořadí k 24.09.2014 15:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
-s výjimkou zástavního věřitele

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

V-15656/2014-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 10:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

V-15656/2014-209

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 4.972.000,- Kč a příslušenství a další dluhy vznikající z úvěrové smlouvy č. 0603650109 a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 15.12.2039 do celkové výše 4.972.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 328, Parcela: 150/107

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 08:00:48. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ

V-6274/2017-209

Pořadí k 21.04.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 08:00:48. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ

V-6274/2017-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 08:00:48. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ

V-6274/2017-209

o Zákaz zcizení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 328, Parcela: 150/107

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 08:00:48. Zápis proveden dne 17.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ

V-6274/2017-209

Pořadí k 21.04.2017 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

povinný: Hromada Jan, r.č. [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 10:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 150/135

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) sp. zn. MSPH 88 INS 582/2017 ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 08:48:32. Zápis proveden dne 31.08.2020.

Z-7189/2020-209

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) MSPH 88 INS 582/2017-A-15 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 09:50:08. Zápis proveden dne 23.09.2020.

Z-8258/2020-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2004.

V-6122/2004-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDACTED]

o Kolaudační rozhodnutí OÚ Líbeznice, stavební úřad čj.-346/2005 -2 ze dne 22.06.2005. Právní moc ke dni 27.06.2005.

Z-23931/2007-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 12.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 08:15:48. Zápis proveden dne 06.04.2016.

V-2911/2016-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2018 08:31:32. Zápis proveden dne 01.10.2018.

V-12826/2018-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
150/107	23001	521
150/185	23001	250

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2021 10:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 419

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.04.2021 10:35:13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2021 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 88 INS 582 / 2017 pro Pavel Fabian, JUDr. Ing.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
---------------------	----------------	----------------	-----------------	--------------------------------------------------

315/2	byt		byt.z.	4130/123090
-------	-----	--	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Mratín, č.p. 315, byt.dům, LV 501
na parcele St. 376, LV 501

Parcela St. 376 zastavěná plocha a nádvoří 966m2

315/8	byt		byt.z.	6410/123090
-------	-----	--	--------	-------------

Vymezeno v:

Budova Mratín, č.p. 315, byt.dům, LV 501
na parcele St. 376, LV 501

Parcela St. 376 zastavěná plocha a nádvoří 966m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 2.400.000,- Kč včetně příslušenství a další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru č. 3 749 623 9 51 a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 25.2.2052 do celkové výše 4.800.000,- Kč

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská
222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Jednotka: 315/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

V-15656/2014-209

Pořadí k 24.09.2014 15:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
-s výjimkou zástavního věřitele

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-15656/2014-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 749 623 9 51 ze dne 24.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 15:52:02. Zápis proveden dne 17.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

V-15656/2014-209

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 3.024.000,- Kč, které budou vznikat ode dne účinnosti smlouvy do 15.12.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 315/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 700/04021/18/2/01 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 14:23:22. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-9192/2018-209

Pořadí k 13.06.2018 14:23

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 700/04021/18/2/01 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 14:23:22. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-9192/2018-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 700/04021/18/2/01 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 14:23:22. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-9192/2018-209

o Zákaz zcizení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- s výjimkou pro: Petr Hromada rč.670918/1688, Jana Hromadová rč. [REDACTED]
- do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději uplynutím dne 15.12.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Jednotka: 315/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 700/04021/18/2/01 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 14:23:22. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Praha-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2021 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538515 Mratín

Kat.území: 700118 Mratín

List vlastnictví: 532

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

východ

V-9192/2018-209

Pořadí k 13.06.2018 14:23

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

povinný: Hromada Jan, r.č. [REDAKCE]

Povinnost k

Jednotka: 315/8

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) sp. zn. MSPH 88 INS 582/2017 ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 08:48:32. Zápis proveden dne 31.08.2020.

Z-7189/2020-209

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) MSPH 88 INS 582/2017-A-15 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 09:50:08. Zápis proveden dne 23.09.2020.

Z-8258/2020-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 08:11:56. Zápis proveden dne 06.04.2016.

V-2909/2016-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Smlouva kupní ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2018 08:31:32. Zápis proveden dne 01.10.2018.

V-12826/2018-209

Pro: Hromada Petr a Hromadová Jana, Za Dráhou 288, 25063 Mratín

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.04.2021 10:01:32

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Petrem Velemanem v právní věci žalobce **JUDr. Ing. Pavla Fabiana**, IČO 714 70 948, insolvenčního správce dlužníka Jana Hromady, narozeného dne 11. 1. 1990, bytem v Praze 8, Poznaňské 15, zastoupeného Mgr. Ing. Jířím Rahmem, advokátem se sídlem v Českém Brodě, Tuchorazské 1354, proti žalované 1) **Janě Hromadové**, narozené dne [REDACTED] a žalovanému 2) **Petru Hromadovi**, narozenému dne [REDACTED], oběma bytem v [REDACTED], oběma zastoupeným JUDr. Davidem Termerem, advokátem se sídlem v Praze 1, Opatovické 24, o odpůrcí žalobě **takto**:

- I** Určuje se, že darovací smlouva ze dne 12. 2. 2016 uzavřená mezi Janem Hromadou, narozeným 11. 1. 1990, jako dárce a Janou Hromadovou, narozenou [REDACTED] a Petrem Hromadou, narozeným [REDACTED] jako obdarovanými, na základě které bylo převedeno vlastnické právo k pozemku č. 150/135 zapsanému na LV 419 a bytu - jednotce č. 315/8 v domě č. p. 315, na parcele č. 376 spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6410/123090, na společných částech domu č. 315 a pozemku č. 376 na LV 501 a 532, vše v katastrálním území Mratín, je neúčinná.
- II** Žalovaní jsou povinni vydat do majetkové podstaty nemovitosti uvedené ve výroku I.
- III** Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 37 626 Kč k rukám zástupce žalobce do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se odpůrcí žalobou domáhal určení, že darovací smlouva ze dne 12. 2. 2016 uzavřená mezi dárce (dnešním dlužníkem) Janem Hromadou a obdarovanými (dnešními žalovanými) Janou Hromadovou a Petrem Hromadou, je vůči věřitelům dlužníka ve smyslu § 240 insolvenčního zákona neúčinná. Současně se domáhal uložení povinnosti žalovaným vydat do majetkové podstaty dlužníka nemovité věci, a to pozemek parc. č. 150/135 (orná půda) o výměře 13 m² zapsaný na LV 419 a bytu – jednotky č. 315/8 nacházející se ve druhém nadzemním podlaží domu č. p. 315 stojícího na stavební parcele č. 376 o výměře 966 m² (zastavěná plocha nádvoří) spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6410/123090 na společných částech domu č. p. 315 a na stavební parcele č. 376, zapsáno na LV č. 501 a 532, to vše v katastrálním území Mratín, obec Mratín, zapsáno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-Východ, které byly předmětem darovací smlouvy. Žalobce má za to, že právní jednání dlužníka spočívající v darování shora uvedených nemovitostí rodičům darovací smlouvou ze dne 12. 2. 2016, kterou byly ke dni 23. 2. 2016 převedeny do společného jmění manželů nemovitostí, je neúčinným právním úkonem ve smyslu § 235 insolvenčního zákona, neboť se jedná o právní úkon bez přiměřeného protiplnění podle § 240 insolvenčního zákona. Kromě toho, že v případě rodičů dlužníka zákon stanoví domněnku, že úkon byl učiněn v době, kdy byl dlužník v úpadku, vyjmenoval žalobce pohledávky po splatnosti, které měl dlužník v době uzavření darovací smlouvy a konstatoval, že mimo to řada závazků, které nejsou do dnešního dne uhrazeny a které byly přihlášeny do insolvenčního řízení, byla splatná do několika měsíců po uzavření darovací smlouvy. Současně se nejedná o příležitostný dar, nýbrž o nemovitou věc v hodnotě několika milionů korun. Insolvenční řízení bylo zahájeno dne 11. 1. 2017, k převodu došlo asi jedenáct měsíců před zahájením insolvenčního řízení, tříletá lhůta pro odporovatelnost je tedy zachována. Současně má žalobce za to, že v případě převodu předmětných nemovitostí se jedná i o právní úkon neúčinný ve smyslu ustanovení § 235 insolvenčního zákona, tedy o úkon, jímž dlužník úmyslně zkrátil uspokojení věřitele, přičemž žalovaným byl tento úmysl znám. V případě rodičů dlužníka platí domněnka, že dlužníkův úmysl byl osobám blízkým znám. Zkracující úmysl žalobce dovozuje z toho, že nemovitosti byly převedeny ke dni 23. 2. 2016 a dne 11. 1. 2017 bylo zahájeno insolvenční řízení, přičemž ke dni zahájení měl dlužník více věřitelů s pohledávkami po splatnosti více než 30 dnů. Na základě sledu provedených úkonů dlužníka a vztahu osob a dlužníka a žalovaného se žalobce domnívá, že zde došlo k vyvedení majetku dlužníka těsně před zahájením insolvenčního řízení. Převodem předmětných nemovitostí byla podstatným způsobem zkrácena možnost uspokojení věřitelů, neboť jinak by byly součástí majetkové podstaty a mohly být v insolvenčním řízení zpeněženy a mohli být uspokojeni věřitelé dlužníka. Současně se žalobou podal žalobce návrh na vydání předběžného opatření, kterým by soud žalované omezil ve zcizování a zatěžování nemovitostí, neboť žalovaní se snaží nemovitost převést na třetí osobu.

2. Žalovaní ke své obraně uvedli, že není pravdou, že by se jednalo o převod nemovitostí bez přiměřeného plnění s úmyslem krátiť věřitele, neboť takové protiplnění poskytli a situaci vysvětlili insolvenčnímu správci. Předmětné nemovitosti financoval dlužník dne 27. 1. 2012 v plné výši překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření Modré pyramidy, a.s. (dále jen MP), která měla od té doby k nemovitostem zástavní právo, kupní cena nemovitostí činila 2 000 000 Kč. Úvěr č. 3492722851 na první část kupní ceny nemovitostí ve výši 1 700 000 Kč byl zajištěn financovanou nemovitostí. Úvěr č. 3492722852 na druhou část kupní ceny nemovitostí ve výši 300 000 Kč byl zajištěn vlastní nemovitostí žalovaných (rodinný dům). Dne 30. 11. 2012 uzavřel dlužník smlouvu č. 3492722853 o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření ve výši 970 000 Kč a úvěr byl zajištěn rodinným domem žalovaných. Celková výše úvěrů dlužníka u MP vzniklých v roce 2012 činila 2 970 000 Kč. V roce 2015 byl úvěr vyčíslen MP na částku 2 982 351 Kč a ocenění nemovitostí provedených MP v témže roce za účelem prodejem nemovitostí bylo nižší než 2 400 000 Kč. Z tohoto důvodu uzavřel žalovaný s dlužníkem dohodu

o převzetí jeho závazků u MP v celkové výši 2 982 351 Kč, a to formou refinancování u jiné banky za podmínky, že následně je žalovanému daruje – převzetí závazku bylo protiplněním k darovací smlouvě. Za tím účelem žalovaný uzavřel v roce 2015 smlouvu o hypotečním úvěru u České spořitelny a. s. (dále jen ČS) č. 543149119 na částku 2 483 922 Kč, jejímž účelem bylo splacení závazků dlužníka u MP a dále refinancování vlastního úvěru ve výši 750 000 Kč a smlouvu o hypotečním úvěru č. 5431332149 na částku 1 831 943 Kč, jejímž jediným účelem bylo splacení závazků dlužníka u MP. Žalovaný tak vyvázal nemovitost dlužníka z dosavadního zástavního práva a oba úvěry stále splácí. Nepovažoval za podstatné popisovat okolnosti v darovací smlouvě, neboť je měl za nezpochybnitelné.

3. Usnesením ze dne 16. 10. 2017 nařídil insolvenční soud předběžné opatření, kterým žalovaným zakázal zcizovat a zatěžovat předmětné nemovitosti a toto rozhodnutí nabylo právní moci 11. 12. 2017. V odvolání proti usnesení o nařízení předběžného opatření žalovaní doplnili svá tvrzení žalobní obrany tak, že k uzavření darovací smlouvy došlo zejména z toho důvodu, že MP jakožto zástavní věřitel v prvním pořadí neakceptovala žádost dlužníka a žalovaných o vystavení souhlasu se zřízením zástavního práva na nemovitostech ve prospěch ČS ve druhém pořadí, které by zajišťovalo splácení úvěru poskytnutého ČS žalovaným za účelem financování koupě nemovitostí. Žalovaným tak nezbyvalo než splácení úvěru poskytnutého k financování nemovitostí zajistit vlastní nemovitostí, a to rodinným domem. Uzavření darovací smlouvy se následně ukázalo být zcela logickým a z daňového hlediska nejméně zatěžujícím způsobem řešení převodu vlastnického práva, když tento způsob převodu na rozdíl od nabytí kupní smlouvou nepodléhá dani z nabytí nemovitých věcí a v případě darování je s ohledem na příbuzenský vztah dlužníka a žalovaných osvobozen od daně z příjmů. Žalovaní následně poukázali na věcnou i časovou souvislost mezi vyplacením úvěru syna a darovací smlouvou, neboť jejich cílem bylo vyvázat dlužníka z předmětného úvěru a jako protihodnotu získat byt, který byl dluhy zatížen za účelem užívání bytu maminkou. Konkrétní technický postup k dosažení tohoto cíle byl přizpůsoben požadavkům banky tak, aby celá transakce byla co nejjednodušší.

4. Žalobce v replice zdůraznil, že v případě darovací smlouvy se jedná o typický příklad úkonu bez jakéhokoli protiplnění a pojmově z povahy věci tomu nemůže být jinak a na tomto závěru nic nemění, že žalovaní údajně v minulosti uhradili za dlužníka část jeho závazků, přičemž poukázal na závěry uvedené v rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 1. 2017, č. j. 101 VSPH 267/2016-65. Kromě toho zdůraznil, že z tvrzení žalovaných ani není zřejmé, zda za dlužníka skutečně převzali jeho závazky ve smyslu občanského zákoníku, či zdali dlužníkovi poskytli například formou darování finanční prostředky na splnění části jeho závazků. Darovací smlouva uzavřená mezi dlužníkem a žalovanými neobsahuje ani podstatné náležitosti kupní smlouvy k nemovité věci a ex post nelze dovozovat, že součástí právního úkonu byla nějaká další práva a povinnosti jako například kupní cena, která navíc nebyla ujednána v požadované formě. V této souvislosti odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, konkrétně rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1513/2007 ze dne 5. 2. 2008, kde Nejvyšší soud vyslovil, že podstatné náležitosti tvořící obsah smlouvy o převodu nemovitostí musí být vyjádřeny v písemné formě; ústní nebo konkludentní ujednání týkající se podstatných náležitostí nejsou součástí smlouvy, pro kterou je předepsána písemná forma. Uzavírají-li účastníci kupní smlouvu ohledně nemovitosti, musí být skutečnost, že jde o prodej a koupi vyjádřena v písemné formě, jinak kupní smlouva platně nevznikne.

5. Z darovací smlouvy uzavřené mezi Janem Hromadou jako dárcem a Janou Hromadovou a Petrem Hromadou jako obdarovanými soud zjistil, že existují dvě verze této smlouvy, a sice první bez úředně ověřených podpisů s datem 13. 1. 2016, druhá s úředně ověřenými podpisy, kde jako datum podepsání této smlouvy je uvedeno 28. 1. 2016 v případě Jana Hromady, případě Petra Hromady datum 12. 2. 2016 a v případě Hromadové 9. 2. 2016. Z obou shlednutých verzí nelze než dovodit, že společný úmysl stran uzavřít smlouvu byl vyjádřen dne 13. 1. 2016, s úředně ověřenými podpisy byla pak podepsána později. Předmětem daru je pozemek parcelního č. 150/135 v katastrálním území Mratín a byt – jednotka č. 315/8, nacházející se v domě č. p. 315

v katastrálním území Mratín na stavební parcele 376 tamtéž, spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6410/123090 na společných částech domu č. p. 315 na parcele 376. Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech nevážnou žádná faktická vada, žádná zatížení ve prospěch třetích osob, užívací práva, dluhy, včetně dluhů do fondu oprav, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti bez rozdílu, zda se zapisují do katastru nemovitostí či nikoliv. Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech nevážnou předkupní, užívací, nájemní práva, že v okamžiku uzavření této smlouvy není nijak omezen v nakládání s převáděnými nemovitostmi právními předpisy, soudním nebo správním či jiným rozhodnutím. Prohlašuje, že proti němu nejsou vedena exekuční řízení, výkony rozhodnutí, insolvenční řízení či jiná řízení, která by převodu bránila. Vlastnické právo k jednotce je pro něj zapsáno na LV č. 532. Návrh na vklad podá obdarovaný. Z darovací smlouvy vyplývá, že byla uzavřena dle výslovného prohlášení na základě pravé a svobodné vůle a neobsahuje žádný odkaz na ekonomický úmysl stran touto darovací smlouvou poskytnout nějaké protiplnění. Smlouva neobsahuje ani žádnou zmínku o tom, že by jejím uzavřením předcházela nějaký společný ekonomický úmysl stran.

6. Z výpisu z katastru nemovitostí pro katastrální území Mratín vyplývá, že vlastnické právo k předmětným nemovitostem svědčilo v době převodu vlastnického práva darovací smlouvou dlužníku Janu Hromadovi, přičemž o tom, že v této době na nemovitostech nevážlo žádné zástavní právo, není mezi stranami sporu, stejně tak o skutečnosti, že v současné době vlastnické právo svědčí žalovaným. Tyto skutečnosti rovněž vyplývají z výpisu z katastru nemovitostí z 1. 1. 2016 a z 21. 8. 2017. Jakkoli ve výpisu z katastru nemovitostí z 21. 8. 2017 se uvádí jako nabývací titul „smlouva darovací ze dne 9. 2. 2016“, nic to nemění na skutkovém zjištění soudu, že se jedná stále o tutéž darovací smlouvu, která byla účastníky uzavřena dne 13. 1. 2016 a ve verzi podepsané naposled Petrem Hromadou dne 12. 2. 2016 vložena do katastru nemovitostí.

7. Ze smlouvy o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření č. 3492722851 mezi Modrou pyramidou stavební spořitelnou, a.s. jako věřitelem a dlužníkem Janem Hromadou jako klientem soud zjistil, že jako cílová částka stavebního spoření se uvádí částka 1 700 000 Kč. Uvádí se zde dále, že věřitel poskytne klientovi překlenovací úvěr ve výši 1 700 000 Kč. V článku 3 je dohodnuto, že překlenovací úvěr je zajištěn zřízením zástavního práva k vkladu stavebního spoření klienta ze smlouvy o stavebním spoření a úvěr je zajištěn zřízením zástavního práva/zástavních práv k nemovitosti přijatelné/přijatelných pro MP ve prospěch MP jako dalším v pořadí dle zvláštní smlouvy. Smlouva je podepsána 27. 1. 2012. Ze smlouvy o překlenovacím úvěru má tedy soud zjištěno, že dlužník obdržel od MP překlenovací úvěr, který byl zajištěn jednak zřízením zástavního práva ke vkladu ze stavebního spoření, jednak zřízením zástavního práva k nemovitosti ve prospěch MP pro částku úvěru 1 700 000 Kč.

8. V případě překlenovacího úvěru ze stavebního spoření č. 3492722852 na částku 300 000 Kč se jednalo o zajištění jako v předchozím případě. Stejně zjištění učinil soud i v případě smlouvy o překlenovacím úvěru č. 3492722853, v níž věřitel poskytuje klientovi překlenovací úvěr ve výši 970 000 Kč. Smlouva je uzavřena 30. 11. 2012. Ve všech třech případech se ohledně zajištění zástavním právem k nemovitosti odkazuje na zvláštní smlouvu, kterou je smlouva o zřízení zástavních práv k nemovitostem ke smlouvě o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření č. 3492722851. Z ní má soud prokázáno, že zástavním věřitelem je Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., zástavcem Marian Pavlásek a dlužníkem Jan Hromada. Předmětem smlouvy je zajištění pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem včetně jejich příslušenství, které vznikly nebo vzniknou ze smlouvy o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření č. 3492722851. Dohodnutá výše úvěru – jistiny 1 700 000 Kč. Zástavce prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem nemovitosti bytu č. 315/8 v domě č. p. 315. Cena nemovitosti ke dni uzavření smlouvy jsou 2 000 000 Kč. Zástavce prohlašuje, že k nemovitosti je zřízeno zástavní právo ve výši 1 400 000 Kč a 300 000 Kč ve prospěch MP. Smlouva je uzavřena 27. 1. 2012.

9. Ze smlouvy o hypotéčním úvěru č. 543149119 uzavřené mezi Českou spořitelnou a Petrem Hromadou a Janou Hromadovou ze dne 24. 9. 2015 mezi žalovanými a ČS má soud zjištěno, že úvěr může být použit mimo jiné na zaplacení peněžitých dluhů dlužníka ve výši 300 000 Kč, zbývající účely byly zakryty a nejsou z fotokopie čitelné; ze smlouvy naopak nevyplývá důvod, pro který by měly být žalovanými dluhy dlužníka hrazeny. Obdobně tomu je i v případě smlouvy o hypotéčním úvěru č. 543132149 uzavřené mezi týmiž účastníky téhož dne, přičemž mají být splaceny dluhy 1 700 000 Kč z půjčky poskytnuté MP, důvod, pro který by měli žalovaní platit tyto dluhy, uveden není.

10. Z listiny nadepsané „odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 10/145/2015“ týkající se bytové jednotky č. 315/8 v katastrálním území Mratín má soud zjištěno, že byla vypracována Ing. Věrou Holečkovou pro objednatele ČS a jako obvyklou cenu za současného stavu k datu zpracování 13. 9. 2015 uvádí 2 420 000 Kč.

11. Ze znaleckého posudku Ing. Věry Holečkové č. 3782/026/17 vypracovaného na základě objednávky žalované soud zjistil obvyklou cenu nemovitostí ke dni 7. 9. 2017 v hodnotě 2 510 000 Kč.

12. Z listinných důkazů dále vyplývá vůle žalovaných ke zřízení zástavních práv k nemovitostem pro ČS a v tomto smyslu jsou adresovány žádosti MP. Z dopisu MP vyplývá nesouhlas se zřízením zástavního práva v souvislosti s předčasným splacením úvěru. Z korespondence je zřejmé, že z počátku žalovaní uvažovali o dvou úvěrech, přičemž jeden bude zajištěn předmětnou nemovitostí, jeden bude zajištěn nemovitostí žalovaných. Naproti tomu z těchto listin nelze dovodit úmysl nemovitost koupit.

13. Výslechem svědka Ondřeje Lišky nezjistil soud pro věc žádné právně významné skutečnosti, neboť jeho znalosti o věci se týkají toliko pohledávek, které má za dlužníkem, nikoli okolností týkajících se darování nemovitostí.

14. Výsledkem svědkyně Jiřiny Chytré soud zjistil, že informace o předmětu sporu má zprostředkované od matky paní Hromadové, Lídy. Od ní ví, že Jana měla v úmyslu byt koupit.

15. Výslechem svědkyně MUDr. Heleny Šmolíkové má soud zjištěno, že je praktickou lékařkou žalované, během návštěv s pacientkou probírá i soukromé záležitosti, přičemž informace má od ní. Sama žalovaná radila, aby byt koupili, aby tam babička mohla zůstat. Měla tam zůstat proto, aby se paní Hromadová nevystavovala dalšímu stresu, což si svědkyně i poznamenala do chorobopisu. Z informací od paní Hromadové ví i o nějakých komplikacích s MP, že se muselo něco rychle uhradit a proto tam byla také nějaká darovací smlouva.

16. Z výslechu svědka Ladislava Mikeše má soud zjištěno, že tento pracoval dříve pro MP, přičemž obecné informace o řízení má od žalované z jara tohoto roku. Paní Hromadová byla jeho klientkou přibližně od roku 2008 nebo 2009. Od roku 2015 v MP nepracuje. V roce 2015 jej paní Hromadová kontaktovala znovu se žádostí o úvěr, mělo se jednat o koupi bytu od syna. Jelikož v té době u MP již nepracoval, doporučil jí kolegyni, která by s ní úvěr vyřídila. Jak věc nakonec dopadla, se dozvěděl až na jaře od paní Hromadové.

17. Výslechem svědka Jana Hromady – dlužníka, soud zjistil, že byt kupoval jako investici, v roce 2014 jeho přítelkyně koupila byt v téže lokalitě, kam se také společně nastěhovali a on pojal úmysl byt, který měl jako investici, kde bydlela babička, prodat poté, co se jim v roce 2015 narodil syn. Způsob, jakým byla nemovitost převedena, uvádí dlužník jako jedinou možnost, aniž by bylo z jeho výpovědi zřejmé, jakou úvahou on sám nebo jeho rodiče byli vedeni. Popírá, že by zde byl nějaký časový tlak.

18. Žalovaná Jana Hromadová ve svém účastnickém výslechu uvedla, že syn kupoval byt za kupní cenu 2 000 000 Kč, úvěry si bral dva, tedy stejné skutečnosti, jaké byly zjištěny z příslušných listinných důkazů. Žalovaná si pamatuje na to, jaký měl syn v této době příjem,

neboť mu zpracovávala daňové přiznání. Byt kupoval jako investici, od počátku tam bydlet nechtěl, bydlela v něm její maminka. V roce 2015, když se jeho přítelkyni narodilo dítě, nebyla jeho situace tak dobrá, proto se chtěl hypotéky zbavit, a proto rodiče chtěli od syna byt koupit, aby zde maminka žalované mohla bydlet i nadále. Žalované je také známo, že syn měl úvěr ve výši 970 000 Kč u Modré pyramidy, za který do zástavy poskytl svůj rodinný dům, a jednalo se o úvěr na pořízení družstevního bytu v Bohnicích v Praze 8. Žalovaná uvedla jako původní záměr koupit byt od syna, od kterého ale upustili poté, co MP neakceptovala zástavní právo jiné banky. Na otázku, proč byt přesto nekoupili a od záměru byt koupit upustili, nedokázala žalovaná odpovědět. Výpověď žalované hodnotí soud jako vnitřně rozpornou v klíčové otázce ohledně vůle účastníků při vyplacení úvěrů dlužníka, přičemž na jedné straně je žalovanou deklarován prvotní úmysl byt od syna koupit, následně z důvodu nepovolení vkladu zástavního práva pro jiný subjekt na druhém pořadí ze strany MP je od úmyslu byt koupit upuštěno. Současně je tvrzena časová tíseň, nicméně přes tuto tvrzenou časovou tíseň (spěch) se vyčkává na okamžik, kdy bude nemovitost očištěna od zástavního práva a je učiněno darování. Z výpovědi žalované se dále zjišťuje, že nepoměr mezi hodnotou bytu a hodnotou úvěrů, které za syna rodiče zaplatili, byl dán podmínkou syna. Z toho soud usuzuje na existenci dalších motivů pro takové jednání, které však žalovanou nejsou sděleny. Jakkoli žalovaná opakuje, že cílem žalovaných bylo obdržet za to, co již synovi poskytli byt, jedná se dle soudu pouze o prvotní záměr byt koupit, který následně byl opuštěn, a byly provedeny jiné kroky, jejichž smysl není z výpovědi žalované zřejmý.

19. Výsledkem žalovaného Petra Hromady zjistil soud toliko to, že jeho vědomosti o finančních záležitostech rodiny jsou poměrně omezené, neboť on se v rodině stará spíše o technické záležitosti, o finance se stará jeho manželka. Se synem se názorově zcela nepotkává, nicméně není to důvod, proč by mu měl odmítnout pomoci s koupí bytu. Nevzpomněl si, že by syn měl kupovat ještě nějaký jiný byt kromě tohoto bytu v Mratíně. Žalovaný ve své výpovědi deklaroval úmysl získat byt v roce 2015 kvůli možnosti zachovat bydlení tchyně a jako reciprocitu poskytnout synovi možnost vyvázat se z dluhů, které byly vázány na tento byt. Tedy přestože žalovaný tvrdí, že se mělo jednat o vyvázání dluhů váznoucích na bytě, ve skutečnosti byly zaplacený i jiné dluhy syna. Vědomost o finančních transakcích má pouze od manželky, což s ohledem na nikoli bezprostřednost a zájem na výsledku sporu činí výpověď žalovaného bezvýznamnou.

20. Soud z provedených svědeckých a účastnických výpovědí má prokázáno, že prvotní úmysl žalovaných byt od syna koupit byl následně opuštěn poté, co MP nesouhlasila se zřízením zástavního práva pro ČS jako druhou v pořadí. Za situace, kdy v předcházejících letech žalovaní ručili vlastní nemovitostí i za jiné závazky dlužníka a nakonec i v tomto případě některé ze synových dluhů zaplatili pomocí úvěru u ČS zajištěného vlastní nemovitostí, není provedeným dokazováním prokázáno tvrzení žalovaných, že za své finanční prostředky měli obdržet jako protiplnění předmětný byt. Jakkoli účastníci (žalovaní a dlužník) víceméně shodně vypovídají o vůli převést byt na žalované jako protiplnění za žalovanými předtím poskytnuté finanční dobrodiní, soud naopak při hodnocení účastnických výpovědí dospívá k závěru o společné motivaci k takovým výpovědím odůvodněné zájmem na výsledku sporu, aniž by však ze kterékoli z těchto výpovědí bylo možno zjistit pozadí celé transakce. Výpověď dlužníka stejně tak jako žalované jsou kusé v tom směru, že pouze opakují tvrzení obsažená v žalobní obraně, nelze z výpovědí dovodit nic, co by osvětlovalo pozadí celé záležitosti a vysvětlovalo okolnosti provázející darování nemovitosti, neboť již z předchozích úkonů žalovaných plyne (zajišťování i jiných závazků dlužníka vlastní nemovitostí), že tyto byly činěny nezištně a skutečné důvody pro takové chování zůstávají neobjasněny. Dlužník naopak oproti své matce popřel, že by zde byla nějaká časová tíseň provázející převod.

21. Soud učinil následující skutkový závěr: Dlužník koupil předmětné nemovitosti uvedené ve výroku za 2 000 000 Kč v roce 2012. Úvěr u MP ve výši 1 700 000 Kč byl zajištěn zástavním právem na těchto nemovitostech, ve výši 300 000 Kč pak byl zajištěn zástavním právem

na nemovitosti rodičů (žalovaných). V roce 2015 žalovaní uzavřeli úvěrové smlouvy, jejichž předmětem bylo poskytnutí úvěru ve výši 2 483 922 Kč a 1 831 943 Kč ČS za účelem mimo jiné uhrazení závazků dlužníka u MP. Tyto úvěry byly zajištěny nemovitostí ve vlastnictví žalovaných. Z nesporných tvrzení má soud prokázáno, že pomocí uvedených úvěrů žalovaní zaplatili závazky dlužníka u MP. Následně bylo vymazáno zaniklé zástavní právo MP na sporných nemovitostech. Dlužníkův úpadek zjistil soud usnesením ze dne 15. 6. 2017, kterým byl také prohlášen konkurs na majetek dlužníka a které nabylo právní moci. Napadenou darovací smlouvou byly nemovitosti dlužníkem převedeny na žalované. V řízení byl prokázán, a to výslechy účastníků a výslechem dlužníka, prvotní úmysl žalovaných a dlužníka nemovitosti převést na žalované kupní smlouvou, který ale byl následně opuštěn poté, co MP nesouhlasila se zřízením zástavního práva na převáděných nemovitostech pro ČS jako druhou v pořadí. Naproti tomu nebyl prokázán jednotící úmysl stran vzájemného darování (viz dále). Z provedených důkazů neplyne, že by plnění dluhů dlužníka u MP bylo ze strany žalovaných darem, neboť ze svědeckých výpovědí lze dovodit, že by mohlo být posouzeno jako placení kupní ceny dle zamýšlené kupní smlouvy, k jejímuž uzavření ale poté nedošlo. Skutečný úmysl při plnění dluhu u MP zůstal tak v řízení neobjasněn. Naproti tomu z provedených důkazů plyne následný úmysl nabýt nemovitosti od dlužníka darem poté, co bude vymazáno zástavní právo MP, přičemž volba takového právního jednání byla stranami zvolena dle výslovných tvrzení žalobní obrany, poprvé použitých v odvolání proti předběžnému opatření a následně zopakovaných, z důvodu vyloučení daňové povinnosti, tedy z ekonomických důvodů.

22. Podle ustanovení § 235 insolvenčního zákona (i. z.), (1) neúčinnými jsou právní úkony, kterými dlužník zkracuje možnost uspokojení věřitelů nebo zvýhodňuje některé věřitele na úkor jiných. Za právní úkon se považuje též dlužníkovo opomenutí. (2) Neúčinnost dlužnických právních úkonů, včetně těch, které tento zákon označuje za neúčinné a které dlužník učinil poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se zakládá rozhodnutím insolvenčního soudu o žalobě insolvenčního správce, kterou bylo odporováno dlužnickým právním úkonům.

23. Podle ustanovení § 236 i. z. (1) Neúčinností právního úkonu není dotčena jeho platnost; v insolvenčním řízení však dlužníkovo plnění z neúčinných právních úkonů náleží do majetkové podstaty. (2) Není-li možné vydat do majetkové podstaty původní dlužníkovo plnění z neúčinného právního úkonu, musí být poskytnuta rovnocenná náhrada. Podle § 237 odst. 1 mají povinnost vydat do majetkové podstaty dlužníkovo plnění z neúčinných právních úkonů osoby, v jejichž prospěch byl neúčinný právní úkon učiněn nebo které z něho měly prospěch.

24. Podle ustanovení § 239 odst. 1 i. z. může právním úkonům dlužníka odporovat v insolvenčním řízení pouze insolvenční správce, i když nejde o osobu s dispozičními oprávněními, a to odpůřčí žalobou podanou proti osobám, které mají povinnost vydat dlužníkovo plnění z neúčinných právních úkonů do majetkové podstaty. Jestliže v době zahájení insolvenčního řízení probíhá o téže věci řízení na základě odpůřčí žaloby jiné osoby, nelze v něm až do skončení insolvenčního řízení pokračovat. Podle odstavce 3 může insolvenční správce podat odpůřčí žalobu ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku. Nepodá-li ji v této lhůtě, odpůřčí nárok zanikne.

25. Podle ustanovení § 240 i. z. (1) právním úkonem bez přiměřeného protiplnění se rozumí právní úkon, jímž se dlužník zavázal poskytnout plnění bezúplatně nebo za protiplnění, jehož obvyklá cena je podstatně nižší než obvyklá cena plnění, k jehož poskytnutí se zavázal dlužník. (2) Právním úkonem bez přiměřeného protiplnění se rozumí pouze právní úkon, který dlužník učinil v době, kdy byl v úpadku, nebo právní úkon, který vedl k dlužníkovo úpadku. Má se za to, že právní úkon bez přiměřeného protiplnění učiněný ve prospěch osoby dlužníku blízké nebo osoby, která tvoří s dlužníkem koncern, je úkonem, který dlužník učinil v době, kdy byl v úpadku. (3) Právnímu úkonu bez přiměřeného protiplnění lze odporovat, byl-li učiněn v posledních 3

letech před zahájením insolvenčního řízení ve prospěch osoby dlužníku blízké nebo osoby, která tvoří s dlužníkem koncern, anebo v době 1 roku před zahájením insolvenčního řízení ve prospěch jiné osoby. (4) Právním úkonem bez přiměřeného protiplnění není

a) plnění uložené právním předpisem,

b) příležitostný dar v přiměřené výši,

c) poskytnutí plnění, kterým bylo vyhověno ohledům slušnosti, nebo

d) právní úkon, o kterém dlužník se zřetelem ke všem okolnostem důvodně předpokládal, že z něj bude mít přiměřený prospěch, a to za předpokladu, že nešlo o úkon učiněný ve prospěch osoby dlužníkově blízké nebo osoby, která tvoří s dlužníkem koncern, a že osoba, v jejíž prospěch byl úkon učiněn, nemohla ani při náležitě pečlivosti poznat, že dlužník je v úpadku, nebo že by tento úkon mohl vést k úpadku dlužníka.

26. Podle ustanovení § 2055 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.) darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá. Podle odst. 2 plnění z pouhé společenské úsluhy není darováním, je-li z chování stran zřejmé, že se nechtějí smluvně vázat.

27. Podle ustanovení § 2061 o. z. bylo-li ujednáno, že i dárce bude navzájem obdarován, jedná se o darování jen vzhledem k tomu, oč hodnota plnění jedné strany převyšuje hodnotu plnění druhé strany.

28. Podle ustanovení § 545 o. z. právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Podle § 546 lze právně jednat konáním nebo opomenutím; může se tak stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnost o tom, co jednající osoba chtěla projevit. Podle § 547 musí právní jednání obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu.

29. Podle ustanovení § 555 odst. 1 o. z. se právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Podle § 556 (1) co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla příkládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen. (2) Při výkladu projevu vůle se přihlédne k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání příkládají.

30. V souzené věci je odporovaným úkonem darovací smlouva, již byly nemovitosti převedeny dlužníkem do majetku žalovaných rodičů, coby osob dlužníkově blízkých. Klíčovou otázkou je, zda předmětné darování bylo právním úkonem bez přiměřeného protiplnění, jak jej rozumí skutková podstata dle § 240 i. z. Žalovaní se domnívají, že převod vlastnického práva k nemovitostem nemůže být hodnocen jako právní úkon bez přiměřeného protiplnění, neboť převod představoval pouze jednu z částí transakce mezi dlužníkem a žalovanými, přičemž na tento případ je třeba aplikovat ustanovení § 2061 o. z. o vzájemném darování, podle něhož dar je jen to, o co zaplacená částka na splacení úvěru převyšovala hodnotu bytu. Dovolávají se také dobrých mravů, principu spravedlnosti a zásad slušnosti dle § 240 odst. 4 písm. c) i. z.

31. V případě osob blízkých se má za to, že úkon byl úkon učiněn v době, kdy byl dlužník v úpadku, kteroužto podmínku má soud za zjištěné skutkové situace splněnou. Na tento závěr nemá žádný vliv tvrzení žalovaných prokazované jejich výpovědí, že o dalších dlužích dlužníka nevěděli, poněvadž neexistence úpadku nebyla ze strany žalovaných ani tvrzena, natož prokazována. Jak plyne ze shora citovaného ustanovení § 2061 o. z., v rozsahu, kdy se plnění svojí hodnotou kryjí, jedná se o směnu. Soud proto hodnotil úkony účastníků v tom směru, zda je lze posoudit jako vzájemné darování, které by vylučovalo závěr o právním úkonu bez přiměřeného protiplnění, a dospěl k následujícím závěrům: Ani při výkladu právních jednání

ve smyslu shora citovaných ustanovení občanského zákoníku nelze dle soudu dospět k jednotě úmyslu dlužníka a žalovaných, který by zahrnoval jedno darování ze strany žalovaných dlužníkovi, následně pak darování dlužníka žalovaným, tak, aby v rozsahu hodnot, které se kryjí, bylo možno uvažovat o směně a věc posoudit dle § 2061 o. z. Podle soudu i v případě více právních jednání, kterými by za dané situace mohla být dvě po sobě jdoucí darování, musí být obě právní jednání, v konkrétním případě vzájemné darování, zahrnuta společným úmyslem, tento úmysl musí být zřejmý a musí být prokázán. Zjevnost takového úmyslu je důležitá pro vyloučení pochybností o případné následné účelovosti tvrzení o vzájemném darování, teprve zpětně konstruovaném. Uvedená existence společného úmyslu, který by byl přítomen nejpozději v době darování nemovitostí a nikoli až následně dovozovaný s ohledem na vývoj situace, nebyla ovšem v řízení prokázána. Jak bylo již uvedeno výše v bodech 19 a 20, nebyl zjištěn důvod, pro který žalovaní plnili za syna dluh plynoucí ze smlouvy s MP. Jako plnění za jiného a nikoli jako převzetí dluhu totiž je třeba hodnotit jednání žalovaných, kteří zaplatili za dlužníka některé z jeho dluhů. Podle ustanovení § 1936 o. z. totiž platí, že věřitel musí přijmout plnění, které mu se souhlasem dlužníka nabídne třetí osoba a kdo plní dluh jiného, aniž za dluh ručí a ani jinak dluh nezajistil, může na věřiteli požadovat před splněním nebo při něm, aby mu postoupil svoji pohledávku. Jak bylo již vícekrát uvedeno, úmysl při plnění za jiného nebyl v řízení zjištěn, ba dokonce darování nebylo původně ani tvrzeno. Ze zjištěného skutkového stavu ohledně záměru uzavřít kupní smlouvu lze pouze usuzovat na úmysl žalovaných platit patrně zálohu kupní ceny, za situace, kdy taková kupní cena nebyla stranami dosud dohodnuta, a to dle budoucí kupní smlouvy, k jejímuž uzavření ale nedošlo. Úmysl neplyne a nelze jej dovodit ani ze žádné z písemně uzavřených smluv, to znamená úvěrové smlouvy nebo darovací smlouvy a dokonce ani z výslechu účastníků. Naproti tomu v případě darovací smlouvy je darovací úmysl stran vyjádřen jasně, jednak slovy smlouvy, tedy nabytí nemovitosti bezúplatně, jednak samotnými tvrzeními žalobní obrany, tedy z důvodu vyhnout se daňové povinnosti. Z těchto důvodů je třeba hodnotit právní jednání dlužníka a žalovaných nikoli jako jednání jediné, které by bylo možno posoudit jako vzájemné darování, v tomto případě směnu, nýbrž jako právní jednání dvě, tedy plnění za jiného dle § 1936 občanského zákoníku a pozdější darování nemovitostí.

32. Jelikož právní jednání, kterým je napadené darování, bylo bezúplatným úkonem, tedy úkonem bez přiměřeného protiplnění, neboť dlužníkovi se v tomto případě nic nedostalo, zcela naplňuje skutkovou podstatu odporovatelného úkonu dle § 240 insolvenčního zákona, když i ostatní zákonné podmínky byly splněny (žaloba byla podána včas k tomu oprávněnou osobou, nebyla vyvrácena zákonná domněnka dlužníkovy úpadku a nejde o žádnou z výjimek dle odst. 4, když hodnota daru přesahuje dva miliony korun), pročež soud žalobě vyhověl.

33. K argumentaci žalobce ohledně nutnosti, aby všechny smluvní náležitosti byly obsaženy v písemné darovací smlouvě, pak soud se ztotožňuje s touto argumentací toliko potud, pokud by se jednalo pouze o úkon darování. V konkrétním případě ale má-li soud posuzovat jednání, které by mělo být vzájemným darováním, tak není potřeba, aby se jednalo o jedinou písemnou smlouvu. Stran vzájemného darování se může jednat i o dvě či více samostatných smluv, povinná písemná forma je vyžadována jen v případě darování nemovitostí, ostatní mohou být uzavřeny jakýmkoli způsobem. Co se týče účastníky zmiňovaného převzetí dluhu, jak bylo řečeno výše, jedná se splnění dluhu. Pokud jde o hypotetickou konstrukci, co by se stalo, kdyby zůstal zajištěný věřitel MP co do částky 1 700 000 Kč, je v souzené věci bez právního významu za situace, kdy vůlí žalovaných toto zajištění zaniklo a k žádné takové situaci nakonec nedošlo, byť prvotní úmysl stran tu zřejmě takový byl. K otázce subrogace: § 1936 o. z. upravuje subrogaci fakultativní, volitelnou, § 1937 o. z. subrogaci ex lege, tedy zákonnou. V obou případech zanikl dluh splněním, ovšem tedy ve vztahu k MP. V případě částky 300 000 Kč, ohledně níž byl původní úvěr dlužníka zajištěn nemovitostí žalovaných, jde o zákonnou cesí, neboť žalovaní byli povinni platit z titulu ručení a pohledávka na ně přešla ze zákona a mohli ji v tomto případě uplatnit v insolvenčním řízení. V případě zbývající části však není zřejmé ani

z tvrzení žalovaných, zda na věřiteli MP požadovali at' již před splněním nebo při něm, aby jim postoupil svoji pohledávku, z čehož plyne, že není jasné, zda závazek dlužníka, tentokrát vůči jinému věřiteli trvá, nebo zanikl splněním.

34. K argumentaci žalovaných: Jedním z opakovaných argumentů bylo tvrzení, že jelikož MP nesouhlasila se zřízením zástavního práva pro ČS, nezbylo žalovaným než transakci rozdělit na dva kroky. K tomu soud uvádí, že uvedené nemá oporu v právu a skutečný důvod pro takové jednání není jasný. Jakkoli v řízení byl prokázán nesouhlas MP se zřízením zástavního práva pro ČS jako druhou v pořadí, žalovaní se rozhodli, že i v rozsahu, v němž mělo být zřízeno zástavní právo na nemovitost dlužníka, budou ručit za úvěr vlastní nemovitostí. Úvěry od ČS obdrželi a dluh dlužníka u MS splatili. Nic jim nebránilo nemovitost koupit, a to ani v době, kdy na nich stále ještě vázlo zástavní právo MP, neb dlužník v dispozici s nemovitostí omezen nebyl. Jakkoli sdělení, rady či doporučení případných úvěrových poradců nebo jiných osob jsou zde bez právního významu, stejně jako v případě žalobce, úvahy žalovaných, co by bylo, kdyby se stalo něco jiného, například že by dlužník nemovitosti prodal třetí osobě, jsou opět bez právního významu, vzhledem k tomu, že soud právně hodnotí zjištěný skutkový stav, nikoli nerealizované varianty.

35. K argumentaci dobrými mravy: Dle ustanovení § 6 o. z. platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Ustanovení § 8 uvádí, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Pokud se aplikuje § 8, pak je vyloučen § 7, podle něhož se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Dovolávají-li se tedy žalovaní korektivu dobrých mravů, pak pomíjejí jasný rozpor ve vlastních tvrzeních ohledně volby darování za účelem vyhnutí se daňové povinnosti. Pokud by tedy byl pravdivý úmysl stran ohledně směny a nikoli darování, jednalo by se obcházení zákona, tedy neplacení daní, které nepožívá právní ochrany. Z popsání důvodu soud korektiv dobrých mravů nepoužil.

36. O nákladech řízení rozhodl soud podle úspěchu ve věci dle § 142 o. s. ř. s tím, že náklady řízení jsou tvořeny odměnou advokáta, přičemž se při výpočtu vychází z částky 50 000 Kč jako tarifní hodnoty podle § 9 odst. 4 písm. c) advokátního tarifu. V dané věci se jedná o devět úkonů advokáta po 3100 Kč (příprava a převzetí věci, replika k vyjádření žalovaných, vyjádření ve věci samé, účast u jednání 12. 6. 2019, vyjádření ve věci samé, účast u jednání dne 4. 9. 2019, vyjádření ve věci samé, účast u jednání dne 23. 10. 2019 a dne 11. 11. 2019), k nimž náleží devět paušálních náhrad hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč a DPH ve výši 6426 Kč. Náhrada nákladů je dále navýšena o paušální náhradu dvou úkonů nezastoupeného účastníka po 300 Kč dle § 151 odst. 3 o. s. ř. za podání žaloby a návrh na vydání předběžného opatření. Celkem náhrada nákladů řízení činí 37 626 Kč.

Poučení:

Odvolání proti tomuto rozsudku lze podat k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Městského soudu v Praze do patnácti dnů od jeho doručení.

V Praze dne 11. listopadu 2019

JUDr. Petr Veleman v. r.

samosoudce