



Z BLOGU IUSTORIA

Výkup se zpětnou koupí: jak pan Sura dostal zpátky svůj areál

Areál za 1,77 milionu, exekuce a leták s nabídkou výkupu. Jak jsme panu Suravi vrátili nemovitost: předběžné opatření, neplatnost smlouvy a smír.

MGR. JAN VYTŘÍŠAL

1. 10. 2026 · 8 min čtení

Pan Jaroslav Sura prodal v prosinci 2020 svůj areál u Brna výkupní firmě za 1,77 milionu korun. Měl exekuce, na nemovitost byla vyhlášena dražba a sám přesně nevěděl, kolik dluží. Okresní soud Brno-venkov v září 2025 rozhodl, že kupní smlouva je pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatná a vlastníkem zůstal pan Sura. V odvolacím řízení strany uzavřely smír, soud ho schválil a vlastníkem je pravomocně pan Sura. Případ zveřejňujeme s jeho souhlasem; jména dalších osob neuvádíme.

Leták ve schránce

Začalo to letákem. Výkupní firma v něm lidem v exekucích nabízela „výkup se zpětnou koupí“: nemovitost koupí, dluhy vyřeší a majitel si ji později může koupit zpátky. Pan Sura se ozval na podzim 2019.

Následovaly dvě smlouvy o zápůjčce, každá na 500 000 Kč se smluvním úrokem 50 000 Kč a s notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti. V prosinci 2020 přišla kupní smlouva. Areál koupila zahraniční společnost, za kterou jednal tentýž člověk, s nímž pan Sura celou dobu mluvil. Kupní cena 1 765 146 Kč se ze smlouvy skládala takto:

- 612 836 Kč a 584 808 Kč započtením proti oběma zápůjčkám i s úroky z prodlení,
- 270 000 Kč v hotovosti při podpisu,
- 297 503 Kč úhradou jeho exekucí a dluhů.

Mimo započtení tak šlo o 567 503 Kč, necelou třetinu ceny, a panu Surovi do ruky z toho mělo přijít jen 270 000 Kč. Zda je skutečně dostal, se v řízení zjistit nepodařilo. O rok později společnost areál prodala za 2 miliony korun osobě, která byla podle soudu osobou blízkou jejímu zástupci.

Pan Sura se na nás obrátil na konci února 2023. Nová vlastnice v té době areál nabízela v elektronické dražbě s vyvolávací cenou 6,8 milionu korun.

Čísla, která rozhodla

Rok	Co	Částka
2013	pan Sura areál koupil	2 500 000 Kč
2018	obvyklá cena podle znaleckého posudku v exekuci	2 565 000 Kč
2020	prodej výkupní firmě, většinou započtením zápůjček	1 765 146 Kč
2021	další prodej osobě blízké	2 000 000 Kč
2023	vyvolávací cena v elektronické dražbě	6 800 000 Kč

Soud k tomu uvedl, že kupní cena, i kdyby byla skutečně celá uhrazena, „je násobně nižší než cena v místě a čase obvyklá“. Že nová vlastnice znala skutečnou hodnotu, ukázala podle soudu sama, když areál nabídla s vyvolávací cenou 6,8 milionu.

Co jsme udělali

1. Zastavit dražbu

Nejdřív bylo potřeba zabránit dalšímu prodeji. Kdyby areál v dražbě koupil někdo, kdo o ničem neví, chránil by ho zápis v katastru a nemovitost by se vrátit nedala. Navrhli jsme předběžné opatření, kterým soud nové vlastníci zakázal s areálem nakládat. Okresní soud ho nařídil 21. 3. 2023 a krajský soud ho potvrdil. Co se při vypořádání vrací a co dělat, když je dům už pryč, popisuje průvodce [Peníze a dům zpátky](#).

2. Napadnout smlouvu oběma cestami

Smlouvu jsme napadli dvojím způsobem. Z opatrnosti jsme v březnu 2023 uplatnili námitku neplatnosti vůči kupující společnosti. Hlavní argument stál v žalobě na určení vlastnictví, podané 19. 4. 2023: smlouva se zjevně přičítá dobrým mravům, a je proto absolutně neplatná. Ke znakům lichvy a k rozdílu mezi oběma druhy neplatnosti viz průvodce [Kdy je smlouva neplatná](#).

3. Prolomit zápis v katastru

Vlastnicí byla v katastru zapsaná třetí osoba. Zápis chrání toho, kdo nabyl věcné právo za úplatu a v dobré víře. Museli jsme proto prokázat, že v dobré víře nebyla. Soud došel k závěru, že byla už při koupi osobou blízkou zástupci prodávající společnosti, a skutečnosti zakládající neplatnost první smlouvy si proto musela být vědoma. Zápis v katastru jí nesvědčil.

4. Vyvrátit „pomoc“

Protistrana tvrdila, že panu Surovi pomohla: zaplatila jeho dluhy, mimo jiné milion korun věřiteli, a zasloužila se o výmaz bankovní zástavy. Svědek z banky popsal, že zástava zanikla bez jakékoli platby. Svědci ze společnosti, které měl pan Sura podle protistrany dlužit milion a na jehož úhradu si měl zápůjčky vzít, takový dluh nepotvrdili. Na exekucích bylo za pana Suru prokazatelně uhrazeno 300 839 Kč. Manželé z jiného případu soudu popsali stejný postup výkupu; soud ho vyhodnotil jako obvyklou praxi protistrany. Jak se tíseň a hrubý nepoměr v řízení dokazují, rozebírá průvodce [Čím se to dokazuje](#).

5. Výslech protistrany

Na jednání 5. 6. 2025 jsem vedl výslech zástupce kupující společnosti. Ptal jsem se, proč pana Suru nevzal k advokátovi, který smlouvy sepisoval, proč nemovitost skončila v zahraniční společnosti a co znamenaly dluhy, o kterých sám mluvil na nahrávkách. Přímé odpovědi většinou nepřišly. Jedna z nich se ale objevila v odůvodnění rozsudku: podle něj „žádný člověk není v tísní“; v tísní je prý jen ten, kdo nemá kde bydlet a nemá práci.

Celý protokol z tohoto jednání zveřejňujeme jako [repliku v podobě soudního protokolu \(PDF, 17 stran\)](#). Jméno pana Surya a jeho advokátů je skutečné. Jména ostatních osob, osobní údaje, spisová značka, označení společnosti a obce jsou smyšlené a pasáže o soukromém životě účastníků jsou vypuštěné.

Rozsudek a smír

V září 2025 Okresní soud Brno-venkov určil, že vlastníkem areálu je pan Sura. Soud uzavřel, že kupující společnost „zneužila tísně žalobce, který se v té době nacházel ve velmi špatné finanční situaci“: vedla se proti němu řada exekucí, sám ztrácel přehled o svých dlužích a na nemovitost byla vyhlášena dražba.

Protistrana se odvolala. V odvolacím řízení jsme vyjednali dohodu o narovnání a strany navrhly smír, podle kterého je vlastníkem pan Sura a žádná strana nemá nárok na náhradu nákladů řízení. Soud smír schválil. Peněžní nároky obou stran se v dohodě vzájemně započítaly.

Kdy upozornět

Výkup se zpětnou koupí může být poctivý obchod. Pozor si dejte, když se sejde několik z těchto znaků:

- nabídka přichází letákem nebo telefonem k lidem, o kterých je z katastru vidět, že mají exekuce;
- kupní cenu předchází zápůjčka s notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti;
- kupní cena se místo převodu peněz „platí“ započtením zápůjček a jejich úroků;
- zpětná koupě nemá jasnou cenu, lhůtu ani postup;
- nemovitost brzy po koupi míří do zahraniční společnosti nebo k osobě blízké kupujícímu;
- cena je výrazně pod posledním znaleckým oceněním.

Kdo se v takové situaci ocitne, nemá čekat. Rozhodující bývá předběžné opatření dřív, než nemovitost změní vlastníka znovu. Přehled celého postupu dává průvodce [Obrana proti lichvě a dravému úvěru](#).

Výkup se zpětnou koupí: jak pan Sura dostal zpátky svůj areál

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 1. 10. 2026

<https://www.iustoria.cz/blog/vykup-se-zpetnou-koupi-pripad-sura/>

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.