

PROTOKOL O JEDNÁNÍ

před soudem prvního stupně

Okresní soud Brno - venkov

odd. 11 C

dne 05. června 2025

Věc:

Žalobce: Jaroslav Sura

Žalovaný: Klára Zdobníková

určení vlastnického práva k nemovitým věcem

Přítomni od soudu:

Předseda senátu (samosoudce): JUDr. Hana Vrbová

Zapisovatelka: Petra Dolejší

Protokol vyhotovila podle zvukového záznamu:

K jednání se dostavili:

1. žalobce: Jaroslav Sura
nar. 3.5.1969, Na Návsí 7, 664 99 Kalousov

*) osobně

rodné číslo:

*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:

pověření ze dne

č.l. spisu

*) se nedostavil(a) -

*) doručení vykázáno dnem

*) doručení není vykázáno

2. zástupce žalobce: Mgr. Gabriel Kožík, i.s. Mgr. Jan Vytrřisal - osobně

*) plná moc ze dne 28.2.2023

č.l. spisu

*) ustanoven rozhodnutím ze dne

č.l. spisu

*) substituční plná moc ze dne 10.4.2024

č.l. spisu

*) se nedostavil(a) -

*) doručení vykázáno dnem

*) doručení není vykázáno

3. žalovaný: Klára Zdobníková

nar. 9.03.1995, Za Kostelem 5, 664 99 Kalousov

*) nikdo

rodné číslo:

*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:

pověření ze dne

č.l. spisu

*) se nedostavil(a) -

*) doručení vykázáno dnem

*) doručení není vykázáno

4. zástupce žalovaného: JUDr. Tomáš Hradil, i.s. JUDr. Ondřej Malec - osobně

*) plná moc ze dne 2.8.2023

č.l. spisu

*) ustanoven rozhodnutím ze dne

č.l. spisu

*) substituční plná moc ze dne 10.4.2024

č.l. spisu

*) se nedostavil(a) - *) doručení vykázáno dnem

*) doručení není vykázáno

5. vedlejší účastník na straně žalované: ZPK Capital and Development LLC – Pavel Zdobník
- osobně

6. zástupce vedlejšího účastníka: JUDr. Tomáš Hradil – i.s. JUDr. Ondřej Malec – osobně
plná moc ze dne 20.12.2023, substituční plná moc ze dne 10.4.2024

Jednání zahájeno v 09:30 hodin

PZ účastníků uvádí, že od minulého ÚJ ve stanoviscích jejich klientů nedošlo k žádným změnám. PZ žalované tuto omlouvá.

Vyhlášeno usnesení

bude jednáno v nepřítomnosti žalované.

Zahájeno jednání.

Pokračováno v jednání dle § 119 o.s.ř. Čten podstatný obsah spisu, zejména protokoly z jednání založené na č.l. 212-214, 244-246, 342-346, 392-395, 397-398, 413-422.

K důkazu čteno:

- kupní smlouva č.l. 427-429

Slyšeny audiozáznamy z jednání účastníků ze dne 14.10.2020 a 18.12.2020.

Krátkou cestou doručeno PZ žalobce vyjádření jako na č.l. 425.

PZ žalobce ke čtenému, slyšenému: Chtěl bych podotknout, že tíseň, respektive kterýkoliv z těch aspektů skutkové podstaty lichvy, tíseň v tomto řízení tak nějak používáme jako zástupný pojem pro všechny ty ostatní, tak nelze vyloučit podpisem smlouvy, protože tíseň je nějaký objektivně subjektivní stav, který je u té osoby a zjišťuje se objektivně, takže osoba, která je v tísní, je právě ochotna podepsat cokoli, pokud skutečně se v té tísní nachází a nemůžeme tvrdit, že pokud někdo něco podepíše, tak najednou se nejedná o lichvu, to je protimluv, který by vylučoval existenci a smysl toho ustanovení v zákoně. Dále by chtěl podotknout, že v daných nahrávkách si pan Zdobník často protiřečí i proti tomu, co sám tvrdí prostřednictvím svého právního zástupce, mluví se tam o vracení nějakých peněz, které mají být navraceny, není úplně jasné podle mě, jestli teda vysvětluje pouze on, nebo jestli snad dal k dispozici vysvětlení k nějakému právníkovi. Sám nerozumím tomu, proč je to pan Zdobník, který z mého pohledu takto složitou smluvní dokumentaci, ve které není vůbec jednoduché se vyznat ani pro mě jako advokáta, vysvětluje svému tehdejšímu klientovi sám, proč neumožní panu Surovi, aby si s ním zašel k advokátovi, nebo proč třeba nevzal pana Suru ke svému advokátovi, který to sám sepsal.

Přistoupeno k doplňujícímu výsledku zást. vedl. účastníka: **Pavel Zdobník**, gen. jako na č.l. 413v, který po poučení dle § 131 odst. 2 o.s.ř. uvádí:

K dotazům soudkyně:

V protokole o výsledku jste tam říkal, když jste půjčoval panu Surovi nějaké ty peníze 500 000, že byl dlužen u nějaké společnosti. Pamatujete si to jméno té společnosti? No, já si to nevybavuji za tu dobu s tím, co si vybavuji je, že v té době, když jsem si vyjel ten list vlastnictví, tak na tom LV byla Raiffeisenbank těch 26 000 000, kdy jsem se samozřejmě pana Sura jako klienta ptal, jaká je to společnost a tehdy mi odpovídal. Doopravdy už je to pár let a nevybavuji si jakoby přesně, jaká je to společnost.

Dobře, ale vy jste říkal, že jste mu půjčoval 500 000 kvůli dluhu u nějaké společnosti, to byla ta Raiffka, nebo to byla ještě další společnost? Mně bylo řečený od pana Sura, že ta společnost, která si dala zástavu na tu nemovitost v rámci těch 26 000 000, takže pan Sura jim dluží nějaký peníze.

K dotazům PZ žalobce:

Zhodnotil byste, že jste panu Surovi ty smlouvy vysvětlil srozumitelně, především v těch nahrávkách i obecně? No, pan Sura každý smlouvy, jak tu první kupní smlouvu, tak i tu další kupní smlouvu dostal předem před schůzkou. To, že jsem znova jenom s klientem tu kupní smlouvu znovu pročetl v nějakých určitých detailech, abych si byl jistý, že si sám ji pročetl doma, tak proto jsme to vedli dvakrát.

Můžete nám říct, jakým prostřednictvím ji dostal předem? Už si nepamatuju, je to delší dobu a víceméně, co si pamatuju, tak s panem Surovi před těma roky, cokoliv jsme řešili, tak jsme si z velké části předávali vždycky vytištěné, exekuce, které byly zaplacený a potom nám je dával v obálkách, tak z velké části určitě to z mé strany dostal na nějaké schůzce, které probíhaly nespočetněkrát ve vytištěné jakoby podobě.

Proč jste pana Sura nevezl k tomu právníkovi, který z Vašich slov ty smlouvy měl sepisovat, aby mu je třeba vysvětlil? Jenom jednoduchý důvod, byl to náš právník a pan Sura v té době měl svého právníka, který zastupoval dokonce i rodinu v té věci, kdy nám sděloval, kdy nám vrátí ty peníze z těch rodinných pozemků. Takže jaký právník to od pana Sura byl, to mě nikdy nebylo řečený, ale od pana Sura vím jenom jednu věc, že ho v té době určitě nějaký právník zastupoval či rodina, to já si nevybavuji, ale toto mně bylo řečeno.

Vy jste mi úplně neodpověděl na otázku, já jsem se ptal, proč jste nevezl pana Sura k Vašemu právníkovi, který ty smlouvy připravil? Nevidím v tom důvod. Myslím si, že devátou třídu jsem vyšel i já a číst a psát umím, nemyslím nic vůči panu Surovi, ale myslím si, že jsme dospělí lidi a je to podle mě inteligentní člověk, který umí číst a psát, tak jsem neviděl důvod, proč by si to nemohl přečíst a popřípadě zkontrolovat u svého právníka.

Máte nějaký další důkaz o tom, že pan Sura měl nějakého právníka? Nejspíš asi ano, když tady dneska – Vy jste taky právník a jste tady.

Považujete ty smlouvy za jednoduché nebo srozumitelné pro právního laika? Ano.

Můžete nám označit, který právník to pro Vás sepisoval? Na tuto odpověď už jsem tehdy odpovídal. Jmenuje se pan Petr Ryšánek.

Vy jste několikrát v těch nahrávkách zmínil, že to předkupní právo, respektive právo zpětného odkupu, ať už to nazýváme jakkoliv, protože to tam bylo asi zaměřováno, jak bylo zmíněno i ze strany soudu, tak je zřizováno, poprvé jste řekl, aby pan Sura nemohl zpochybnit smlouvu, podruhé jste potom použil slova, aby ji nemohl napadat. Jak hodnotíte tyto své výroky dneska?: Výroky z té doby jakkoliv jsem odpovídal, tak jsem odpovídal jenom v dobré věci vůči mému klientovi, kdy z naší strany, buď z mé strany nebo ze strany společnosti byla k Vašemu klientovi vždycky stavěna pozitivně, vždycky jsme to dělali tak, aby to bylo transparentní. Snažili jsme se, aby to bylo jednoduché, protože tenhle ten případ pro pana Sura, kdy nás oslovil, zda by jsme to vyřešili, tak jsme se snažili to udělat tak, aby to bylo pozitivní k oběma stranám.

Pane Zdobníku, Vy jste mi neodpověděl na tu otázku, já se ptám, jak hodnotíte ty výroky, že říkáte, že nechcete, aby mohl zpochybnit a později napadat smlouvu?

PZ žalované: V tom záznamu zaznělo, že je to výhoda pro obě strany, bylo by vhodné to zasadit do kontextu. První zaznělo, že výhoda je, že má to v kupní smlouvě a druhá věc, jako že potom výhoda pro klienta je, že to nebude napadat.

Dobře, dobře to nevádí. Tak jak to hodnotíte tady tyto výroky, proč jste vůbec říkal něco takového? Možná bych na to odpověděl asi jenom jednou větou, proto tady dneska jsme. Klient měl předkupní právo ve smlouvě a to právo nevyužil. A dneska máme spor, a proto tady dneska jsme.

Já se ale ptám trochu na něco jiného. Já tu otázku upřesním. Vy jste tímhle tím výrokem totiž naznačil, že ta smlouva by bez toho asi byla zpochybnitelná nebo napadnutelná: Dneska je zpochybnitelný všechno.

Ne, prosím, nerelativizujte tu otázku. Já se ptám, jestli ta smlouva byla zpochybnitelná nebo napadnutelná, protože jinak byste si tam explicitně asi nedával takovýchle klauzule a ještě byste neříkal klientovi, že to děláte právě proto, aby ji nemohl zpochybnit či napadat. Odpovězte mi, prosím, na otázku: Já jsem si to tam nedával, bylo to na přání klienta.

To v té nahrávce nezaznělo. Vy jste řekl, že jste si to domluvil se svým právníkem: Ale vy jste neřekl, že chcete slyšet záznam. S Vaším klientem jsem byl nespočetkrát, v desítkách schůzkách.

Pane Zdobníku, neodcházejte mi z té otázky, já se Vás ptám, jestli ta smlouva byla nebo nebyla zpochybnitelná?

PZ žalované: Domnívám se, že účastník není zde právník.

Já bych jenom chtěl podotknout, že pan Zdobník operoval s tou smlouvou tak, jako kdyby byl právník a pakliže bychom tady měli právníka, tak se celý tenhle ten případ nestal. Takže pokud pan Zdobník předložil smlouvy, na základě kterých tady všichni dneska jsme, tak je legitimní se ho na to ptát.

Soudkyně: Otázka se připouští.

Pan Zdobník: Bohužel, já jako úplně moc tomu nerozumím, jak bych měl odpovědět, já se omlouvám, nejsem schopen na to prostě odpovědět.

Můžete nám vysvětlit, co konkrétně v té nahrávce je „vysvětlení převodu na vedlejšího účastníka“, protože já jsem tam nic takového neslyšel? V jaké nahrávce myslíte.

Slyšeli jsme tady dvě nahrávky a z podání, které učinil Váš právní zástupce, respektive z tohoto textu vyznívá, že ty nahrávky mají vysvětlit, nebo Vy v nich vysvětlujete, proč je to převáděno na ZPK Capital na Floridě, nic takového jsem tam neslyšel. Takže se ptám, jestli nám to můžete vysvětlit, jestli to tam zaznělo, nebo jestli nám můžete sám vysvětlit, proč se převádělo na společnost na Floridě? Na to jsem už odpovídal v minulé výpovědi, proč se to tak dělo.

PZ žalované: Jestli si můžeme pustit ten záznam z října, kdy je to vysvětlované.

Já bych to chtěl slyšet z úst pana Zdobníka, pakliže je veden jeho účastnický výsledek? Takže Vy teda jenom, abych teda jako laik, Vy chcete vědět, proč ten milion šel na tu společnost.

Já se ptám, proč byla nemovitost převedena do vlastnictví offshore společnosti na Floridě, není to, řekněme si, úplně obvyklé: Z jednoho důvodu ta společnost měla nějaký kapitál, kdy, abysme předešli na Floridě pokutám, velkým pokutám, tak jsme v té době museli převést nějaký majetek či nějakou operaci,

jakoukoliv. Tak v předchozích schůzkách s panem Surem, před ještě tady tímhle s tím, jsem se s ním už dávno bavil, zda by mu to vadilo, kdy holt jsem člověk, jakej jsem a někdy prostě holt opakuju věci vícekrát, neumím to vysvětlit, tak proto to vysvětluju vícekrát. A s klientem jsme se dohodli, že jemu vadit nebude, kdo bude vlastníkem v té době a zároveň jsme se v té době bavili, že ještě tam hodíme to předkupní právo.

Vy jste teďka řekl, že by došlo k nějakým pokutám, můžete to vysvětlit, já tomu nerozumím, jakým pokutám, proč, co mělo těm pokutám zabránit?: Je to jinej stát. Ten stát funguje jinak jak v České republice.

Promiňte, ale to nepovažuju za vysvětlení, to je relativismus, řekněte nám, jakým pokutám a proč jste se chtěl vyhnout převodem nemovitosti z České republiky do americké společnosti, pakliže jste tomu tak rozuměl, tak nám to jistě jste schopen vysvětlit jinými slovy, než řeknete, že je to jinej stát?: Ano, když americká firma je deaktivovaná a chcete ji aktivovat a popřípadě nefunguje tak, jak by měla, protože jsme v té době chtěli realizovat nějaké projekty na Floridě, tak jako floridským státu musíte prostě potom hradit ve stovkách tisících dolarech, takže proto jsme jako firma měli nějaký aktiva, firma vykazovala daňové příznání v Americe a díky tomu jsme se vyhlí jakoby pokutám. To je moje odpověď. Zkusím to říct tak. U nás v Česku, když s.r.očko když buď zlikvidujete, nebo když to převezmu spíš k IČU, si zmrazíte jakoby IČO nebo jak se to přesně u nás nazývá, tak si ho normálně obnovíte, jdete na úřad, chcete si svoji živnost dát jako aktivní a dále jakoby fungujete. No, ale v Americe to funguje prostě nějakým způsobem jinak, když jakýkoliv úkon chcete udělat, tak za to platíte velký peníze. Protože Amerika funguje dneska tak, že když nevykazujete jakoukoliv činnost v té firmě, tak oni vám ji deaktivují. Když vám ji deaktivují, tak v tu chvíli samozřejmě to stojí hodně peněz, kdy v té době, jelikož neproběhly ty obchody na Floridě tak, jak původně měly, tak jsme hledali alternativy takové, aby aspoň i firma vykazovala, byť jsme platili daně v Česku a platili jsme je, zaplatili jsme všechny peníze do posledního puntíku, tak jsme mohli vykázt daňový příznání i v Americe, jako společnost. To jsme vykáztali a tím pádem jakoby firma mohla pokračovat dál bez pokut.

Pane Zdobníku, Vy nám tady říkáte, že pokud se ve floridském státě firma, pokud si nevykazuje zisky, tak je sankcionována sto tisíci dolary? Tak vám ji deaktivují.

Vy jste řekl, že je sankcionována pokutami, to nám říkáte, že tedy ta firma za to, že nefunguje jaksi ziskově, tak dostává pokuty, to nám zde tvrdíte?

PZ žalované: Klient není právník. Už vůbec ne americký právník.

Pan Zdobník: Něco vím, ale já jsem na to odpovídal. Když nevykazujete jakoby činnost v Americe, tak vám ji deaktivujou, když ji budete chtít aktivovat, tak vás to stojí peníze. To je moje odpověď jakoby k té celé věci. Jelikož jsme nerealizovali ty obchody, tak ta firma by byla deaktivovaná a my, kdybysme ty obchody pak realizovali, protože byl prostě lockdown nebo podobný věci, my jsme nevěděli v té době, co se vůbec bude dít a hlavně Amerika funguje úplně diametrálně jinak, tak jsme prostě chtěli, aby ta firma byla aktivní. To byl ten důvod, proč jsme to dělali, nic víc.

Vy jste, pane Zdobníku, totiž jmenoval statisíce dolarové pokuty? Je to otázka 500, 1 000, tam je to v tisících dolarech. Omlouvám se, je to v tisících, i tak je to pro nás hodně peněz.

V té nahrávce jste řekl, že něco ve stylu, že si to nekoupila Vaše firma, ale Vy jste tam byl společníkem i statutárem, jak jsme zjistili z výpisu, tak čí to tedy byla firma, nebo o jaké firmě jste tedy mluvil, pokud to ta Vaše firma neměla být, na čí účet jste jednal? Na toto jsem už odpovídal minule. V té době jsem byl jednatelem.

PZ žalované: Neuvědomuji si, že by v nahrávce to zaznělo.

PZ žalobce: Zaznělo – ta firma není moje - když to budu parafrázovat.

PZ žalované: Ale to zaznělo ohledně těch sekaček, že ta firma není moje, ta je otce.

Pan Zdobník: To je pravda, že jsem odpovídal, že ta moje firma není, tak to jsem odpovídal na ty sekačky v tom záznamu.

To mi vyznělo jinak. Tedy zpátky k té ZPK, ta byla Vaše na té Floridě nebo ne? Byl jsem jednatelem, kdy jsme tam byli dva, to už jsem minule odpovídal a samostatně jsme za tu firmu jakoby jednali.

Jaké byly záměry ZPK na Floridě s tou nemovitostí dále? Tak, jak to bylo. My jsme byli vlastníkem a pan Sura měl předkupní právo a pak by se vidělo, co s tím budeme dál dělat.

Na to se ptám, co byste s tím dál dělali? K tomu nedošlo, takže to my nevíme.

Ted' bych si dovilil Vás opravit. Firma ZPK společnost na Floridě převedla tu nemovitost na paní Kláru Bradlíkovou, která se později stala Vaší manželkou, takže k tomu zcela jistě došlo. To byl váš původní záměr? Určitě nebyl, co se týká tady tohoto v té době, a to jsem i zmiňoval už minule. Po té době, kdy mohl pan Sura využít svého předkupního práva, tak jsme se potkali několikrát v té době, pamatuju si to, kdy jsme podepisovali dokonce, zda nám teda vrátí peníze či nevrátí, kdy zmiňoval, že je nevrátí, proto jsme podepisovali dokument, který dneska máme, že se vzdává-

Já se omlouvám, ale Vy vůbec neodpovídáte na moji otázku, já se ptám, jestli záměr byl, aby následně nemovitost nabyla paní Klára, tehdy Bradlíková? Záměr určitě nebyl.

Jak Vás to napadlo takový krok udělat? Jaký krok myslíte.

Převést nemovitost z vlastnictví ZPK na Floridě paní Kláře Bradlíkové? Byla oslovena jako jiní investoři a slečna Bradlíková si tady tuhleto nemovitost koupila.

Byli jste v té době v nějakém poměru? Jaký poměr myslíte.

Já myslím, že to je jasné, jestli jste byli druh a družka, nebo jste byli zasnoubeni, manželé? V roce 2021, jak jsem zmiňoval už tehdy, je to furt to stejný dokola jsme občas jakoby cestovali [...]

Můžete nám říct, co to bylo za rok, kdy jste takový poměr vedl s paní tehdy nebo slečnou Bradlíkovou? Tak to si už nevybavuju.

Tak následně jste si ji vzal, takže byste si to vybavovat mohl? Upřímně, jestli jsem v roce 2020, 2021 nebo 2022, jediný, co jsem akorát soudu řekl a co si pamatuju, tak ano, náš jakoby vztah byl trošičku vážnější v roce 2022, [...]

Nebojte, na to se Vás taky nikdo neptal: [...]

Považujete tu transakci, kdy ZPK na Floridě převedlo tu nemovitost na slečnu Bradlíkovou za obvyklou ve světle toho všeho? Ano.

Jak jste panu Surovi popsal možné varianty řešení jeho dluhu při úplně prvním setkání, obecně? Jaké možnosti by z naší strany měl. Vysvětlil jsem mu to tak, jak to měl v tom informačním letáku, že buď mu jako klientovi můžeme jenom zjistit jeho stávající stav dluhů nebo popřípadě, kdyby tu nemovitost prodával, tak že by jsme třeba prostřednictvím třeba nějaké firmy mu to prodali a bavili jsme se tady o tomhleto tématu.

Ten informační leták je to, co našel pan Sura ve schránce? Ano.

Můžete nám popsat, co všechno je obsahem takového informačního letáku? Dneska už ho před očima nemám a nevybavuju si to, už je to 5, 6 let.

Takže tento leták podle Vašich slov vysvětluje jedinci, který se nachází v exekucích, jak se s těmito dá nakládat? Ne, je to informační leták, zda jenom chce informačně se potkat ten klient.

Takže vyvracíte svou předchozí odpověď, protože já se ptám, jak jste mu popsal možné varianty řešení jeho dluhu při prvním setkání?

PZ žalované: V podstatě na str. 13 protokolu byl dotaz na první setkání s panem Surou.

Soudkyně: Ale takhle detailně to tam nebylo řešeno, takže ta otázka je namístě.

Já se ptám, jak jste mu popsal možné varianty řešení jeho dluhu, pane Zdobníku, ta otázka je jasná? Dobře, vždyť jsem teďka na to odpovídal.

PZ žalobce: Neřekl jste, jinak by ani soud neuznal tu otázku jako validní.

Pan Zdobník: S panem Surem jsme řešili, jaké možnosti jsou, že existují společnosti na trhu, to znamená, my jako společnost mu jen dokážeme v rámci plné moci zjistit všechny exekuce, on si to bude řešit po své linii, jak to uzná sám za vhodný či s rodinou, či s nebankovkou či s bankou či s kýmkoliv. A nebo je druhá varianta, ta je jen existující, protože pan Sura tehdy nám sdělil, že ty exekuce má, než jsme viděli ten LV, a to je, že mohl oslovit jakoukoliv realitku, která byla na trhu s tím, že by to bohužel prodávala na veřejnosti v tom stavu, v kterém to pan Sura měl, ale jelikož tam v té době měl těch 26 000 000, tak by to bylo prostě nerealizovatelné. Tak jsem klientovi prostě odpovídal, to byly jediný jeho možnosti, byl to jeho majetek, na tom majetku měl nějaký dluh a v té věci prostě buď pan Sura chtěl tu nemovitost prodat nebo či refinancovat nebo podobný věci. Ale nato, abyste jakoukoliv tady tenhlecten úkon dělal, tak musíte zjistit, jaký ty dluhy má. A jak jsem zjistil posléze, že má 26 000 000, tak jsem panu Surovi řekl, že to je nerealistický. A to je vše.

Pane Zdobníku, Vy tvrdíte, že pan Sura měl dluhy 26 000 000? Na té nemovitosti, ne pan Sura, na té nemovitosti.

A to bylo potřeba vyplatit těch 26 000 000? No v té době jsem to nevěděl na té první schůzce.

Já se Vás ptám, ne, jestli jste to věděl nebo ne, ale zda to bylo potřeba vyplatit? No, 26 000 000 ne. Podle klienta pana Sury, ale milion ano.

Vy jste několikrát pana Zdobníku zmínil, minule i dnes jste to řekl, že pan Sura je inteligentní člověk, zároveň jste uvedl v rámci svého dnešního pokračování ve výpovědi, že pan Sura měl nějakého rodinného právníka. Já jsem se Vás ptal, jaké varianty jste mu sdělil, moc jste mi na to neodpovídal a teď se Vás tedy zeptám s předstředěním těchto skutečností, jak si tedy vysvětlujete, že když pan Sura je podle Vašich slov inteligentní člověk a měl rodinného právníka, že místo toho, aby reagoval na Váš leták, neoslovil toho právníka, protože exekuce jsou právní záležitostí, proč oslovil Vás? V té době ale pan Sura mě říkal, že jedná jakoby s právníkem, to, že se potkával jakoby čistě se mnou, my jenom jako firma jsme jenom informačně tam dali leták, my jsme nezvonili na pana Suru, nehledali jsme ho, to pan Sura došel za náma, že to chce řešit.

Takže říkáte, že takovou transakci by podstoupil jedinec, který by měl kvalitní právní poradenství? Ne, může kdokoli. Nebudu soudit lidi, jestli mají právníka nebo ne, v té době prostě pan Sura nám sdělil, že má

svého právníka v rámci rodinného okruhu.

Když se podíváte zpětně, považujete výši kupní ceny a tu strukturu splátek za obvyklé pro takové transakce s nemovitostmi v té dané lokalitě a v době?: Velice obvyklé. Takže ano.

Takže považujete za obvyklé, že smlouva se odkazuje na několik smluv o zápůjčce, musíte vysvětlovat předkupní práva, práva zpětné koupě, to považujete za obvyklé? Nejsem vystudovaný právník, ale kdybych dneska byl, tak bych odpověděl, že ano.

Máte nějaký doklad o tom, co všechno jste panu Surovi vysvětlil, zdali jste ho připravil na podstatu té transakce? Myslím si, že jsem soudu dostatečně prokázal tolik věcí, že to беру, že pan Sura věděl všechno, všechno věděl, takže ano.

To úplně neodpovídáte na moji otázku, já se ptám, zdali máte nějaký doklad, kde by Vám pan Sura podepsal nebo Vy byste si udělal záznam o tom, že jste strukturovaně a srozumitelně vysvětlil? Ano, máme a máme podepsaný od klienta.

Je v soudním spise? Zatím ne. Klidně soudu dodáme, jestli bude potřeba.

Kolikrát a kdy jste panu Surovi poskytl úplný a tehdy v dané době aktuální přehled o jeho dlužích, zaplacených částkách a případné zbývající sumě? To už si nevybavuji, je to 5, 6 let. To bych se na to musel podívat, co je ve smlouvách a jak to přesně jakoby úplně bylo.

Poskytl jste vůbec někdy takový přehled? Přehled čeho.

Dlužných financí, které Vám měl pan Sura nějakým způsobem vracet, nebo kolik dluží? Ano. Pan Sura vždycky dostával v rámci vyčíslení všech exekutorských úřadů, dostával od mých rukou do jeho rukou přesně, kolik kde dluží, takže pan Sura v tom mezidobí přesně věděl, kde dluží, kolik a jak.

V jedné z nahrávek jste řekl, že „to předáte příště“, pan Sura Vám chtěl něco předat a Vy jste to odmítl a řekl jste, že to vyřešíte příště. O co se jednalo? To si už nevybavuji.

Na nahrávce, kterou jsme předložili my, respektive žalobce, několikrát přenecháváte vyčíslení napříště, existuje nějaký pevný termín, do kdy jste vyúčtování měl předložit? Toto si nevybavuji, je to delší doba, a popřípadě, když někde v záznamu nebo v šanonech jakoby tady tuhleto záležitost najdu, tak rád předložím soudu.

Kdy jste poprvé hovořil s panem Surovi o té možnosti, že areál koupí zpět a v průběhu té doby, kolikrát jste o tom hovořili? Vlastně v průběhu od té doby, co jsme se seznámili, toto bylo dokonce i formou letáku, kdy bylo napsaný, že existuje možnost výkup se zpětnou koupí, tak to беру od té doby až dodneška, dodneška ne, ale do té doby, dokad' nevyužil svého práva Váš klient a do té doby jsme se prostě bavili, že má tu možnost, jak před podpisem, tak po podpisu, řešilo se to celou dobu, takže rok 2020, rok 2021 nebo rok 2020 určitě, celej rok, tak bych to popsal, protože jsme se s panem Surovi potkávali nespočetněkrát, nespočetněkrát.

V té nahrávce předložené žalobcem se Vás na to právě pan Sura ptá, Vy jste ale na tuto otázku možnosti odkupu víceméně neodpověděl. Tak, jak si to vysvětlujete, to je v rozporu s tím, co jste teď uvedl, jedná se o nahrávku z 16. března 2023? Však jsem říkal, v roce 2020 jsem to s ním ještě řešil. Určitě, stoprocentně. To, že pan Sura to chtěl potom koupit, tak jsem mu jasně řekl, že už to v tu danou chvíli nevlastním, znám toho, kdo to vlastní a můžu se zeptat, zda by si to mohl koupit, tak to bylo řečený a tak si za tím stojím.

Vy jste v té nahrávce také uvedl, že na té nemovitosti jsou nějaké pětimilionové dluhy, že jsou tam investice, můžete nám to vysvětlit? Teď nevím přesně, k jakému termínu myslíte.

Pane Zdobníku, já se neptám na termín, pakliže jste podnikatel a operoval jste s pětimilionovými dluhy a řeknu, ta nemovitost přešla v rámci rodiny, tak jste si jistě byl vědom, jaký pětimilionový dluh to má být a jistě i dnes byste si byl jist, o co se jedná?: Asi bych na to odpověděl tak, že vlastně jakoby v té fázi to, že jsem panu Surovi vyplácel milion, tak i v té době jsem si na to musel půjčovat. Já jsem v té době nedisponoval desítkama milionů, to znamená, já jsem ty peníze měl půjčený, a to, že to nebylo zapsané na katastru, což nebylo, to jsem už uvedl i minule, bylo to tak, jak jsem odpověděl, a je to prostě pravda. To znamená, moje osoba si v té době půjčovala na to, abych zaplatil Vašemu klientovi dluhy. A na to, aby vůbec tady tenhle ten obchod, nebo z velké části, nějaká část byla samozřejmě jakoby z mého výdělků a z mého podnikání. A tak to prostě jako je.

A to měly být ty pětimilionové dluhy, které jste v té nahrávce zmiňoval?: No, ne, ale vůči Vašemu klientovi.

Vy na té nahrávce zmiňujete, že na té nemovitosti mají být dluhy ve výši nějakých 5 milionů a teď říkáte, že jste si na tu transakci musel půjčovat. A já se Vás ptám, jestli toto je ta transakce, kdy Vy jste si půjčoval a vznikly Vám dluhy ve výši 5 milionů? Tak ano, tak když dlužím já jako osoba 5 milionů, tak dlužím majetkem, že jo, v té době samozřejmě jakoby jsem dlužil veškerým majetkem jako jednatel.

Jaký byl tedy ale vztah Vás a společnosti ZPK na Floridě, kdy jste si to Vy půjčoval jako osobně, přesto ta nemovitost přešla do majetku ZPK na Floridě, takže ZPK na Floridě se obohatila na tom, že Vy jste si něco půjčil, abyste pomohl panu Surovi, tomu nerozumím?: V době, než ještě ZPK vlastnila tady tuhle tu nemovitost, tak já jako Pavel Zdobník jsem si půjčoval. To znamená, nevím, jak jsem to v tom kontextu zrovna jakoby myslel. Ano, v té době, kdy jsem vyplácel dluhy panu Surovi a celkově, tak jsem si na to prostě jakoby půjčoval a ano, dlužil jsem ty peníze, to znamená, ano, musel jsem je splácet.

Jenom deklaruji, že jste dlužil, ale já se Vás ptám, jaký byl tedy vztah mezi Vámi a společností ZPK na Floridě, když Vy jste si údajně tedy měl půjčit osobně?: Jenom jednatel.

Co ty peníze, Vy jste dlužil sám osobně, ale ZPK na Floridě to nabyla?: Ano.

To Vám přišlo hospodárné, jaký byl důvod takové transakce, kdyby Vy jste sám se zadlužil, ale ZPK sama byla společností v cizině a Vy byste byl pouhým jednatelem?: Na to jsem už odpovídal minule.

Ne, ne. Tato otázka zaznívá poprvé. Já se Vás ptám, jaký by byl důvod toho, kdy Vy jako podnikatel se schopností a povinností péče řádného hospodáře, byste si půjčil peníze osobně, a to až do výše 5 milionů, což teďka říkáte, a zároveň nemovitost by nabyla cizí společnost na Floridě, kdy říkáte, že jste byl pouze jejím jednatelem?: Vysvětlím to, moc tomu stejně nerozumím. Já jako Pavel Zdobník mám po bankách půjčená, to znamená, já jsem si půjčil na svoje nemovitosti tehdy, kdy samozřejmě jsem některé nemovitosti prodal, na ten popud jsem měl nějaký svoje peníze a v rámci mé rodiny, která se zaručila na hypotéky, tak vůči tady tomuto já jsem měl jakoby tady tyto dluhy jakoby vůči mé rodině.

Ale já se Vás neptám, jak jste ty dluhy vytvořil, u jakých bank a jestli s rodinou, ale proč byste vynakládal prostředky, abyste dlužil, když se obohatí společnost na Floridě, protože to nedává ekonomický smysl?: Vysvětlím to asi tak. Udělalo se to, jak se to udělalo, tak to prostě jakoby bylo, jsem velice spontánní člověk a to je odpověď k tomu.

Soudkyně: Ta původní otázka byla jiná. Pan doktor se ptal na to, jak bylo možné, že na té nemovitosti, kterou koupila ta společnost, vážně dluh 5 milionů.

Pan Zdobník: Ale on tam nevázl.

Soudkyně: Ale Vy jste to řekl.

PZ žalobce: Vy jste to řekl na té nahrávce, teď jste to potvrdil.

Pan Zdobník: Ale já jsem nepotvrzoval, že v tu dobu tam byla, já jsem nepotvrzoval, že to tam jakoby je a podobný věci. Já si nevybavuji přesný termíny.

Pane Zdobníku, Vy jste v té nahrávce, kterou minule soud nechal přehrát, když to budu parafrázovat, na té nemovitosti jsou nějaké dluhy 5 milionů. A teď se Vás tedy ptám, jaké dluhy a proč Vám dává ekonomický smysl si půjčit peníze až do výše 5 milionů a zároveň tu nemovitost nenabýt do majetku, který je Váš?: Jelikož se ty peníze jakoby z velké části jakoby mě nevrátily, tak samozřejmě já jsem to prostě bral jinak v tom, že já furt dneska dlužím 5 milionů, prostě, tak to je. Blbě jsem to možná frázoval v té době, nevím.

Takže Vy jste vstoupil do transakce, kdy pan Sura byl v exekucích, ale Vy jste skončil s dluhem 5 milionů, který říkáte, že stále máte? Mám.

Kvůli panu Surovi? I kvůli panu Surovi, ano.

Nepřijde Vám to divné, co teď tvrdíte? Ne.

Můžete nám vysvětlit, kdo potom rozhodl o tom, že ten majetek, ta nemovitost bude z ZPK převedena Vaší dnešní manželce? Jednatelé se na tom shodli.

Komu tehdy ta společnost patřila? To už jsem zmiňoval v předchozím. Jmenuje se Lukas a byl jsem tam já jednatel.

Soudkyně: V době, kdy byla uzavírána kupní smlouva s paní Zdobníkovou?

Pan Zdobník: Ano, ano, já jsem nebyl majitelem, byl vlastně jakoby Lukas, kdy já jsem vlastně jakoby tam byl jeden z jednatelů, kdy oba dva jsme v té době jednali za tu společnost samostatně, a to jsem zmiňoval už aji minule.

Za přibližně jakou peněžní sumu si Vaše žena tu nemovitost koupila? Tak v té době to hlavně nebyla moje žena. To je, podotýkám, to je jedna věc. A tady na tu přesně částku si nevybavuji.

Řádově?: 2 miliony, 1 700 000, 2,5. Nevím.

Následně jste se pane Zdobníku vzali a v majetku Vás a Vaší dnešní manželky tedy najednou je nemovitost, na kterou jste vynaložil 5 milionů, ale tu nemovitost koupila za 2 miliony, takže jste 3 miliony v dluhu, jak si to mám tedy vyložit?: Těch 5 milionů bylo ale dluh na vícero nemovitostí, to nebylo na pana Suru.

Ale předtím jste řekl, že jste to udělal kvůli panu Surovi?: Tak já jsem to bral jako komplexně. To je jedno, když máte dluh, tak máte dluh, já mám prostě dneska 5 milionů dluh, mám daleko víc dluhů jako jednatel ve všech společnostech.

Nabídl jste Vy někdy panu Surovi nějakou právní nebo finanční konzultaci před podpisem s nějakým odborníkem?: Určitě jsem se pana Surovi ptal, zda tady v téhle věci, nebo takhle. Určitě probíhala ta schůzka tak, a jak jsem i zmiňoval předtím, tak jsem se určitě ptal, zda jakoby má svého právníka, popřípadě kdyby potřeboval nebo podobný věci, jelikož mně bylo zmíněný to, že má rodinného prostě právníka tam od rodičů nebo od někoho atd. já nevím, od koho, tak jsem to prostě bral, jako že prostě má svého právníka.

Vy jste ale říkal, že v té době ho tedy neměl?: Já jsem neřekl, jak to myslíte, já jsem nikdy netvrdil, že ho neměl, já jsem se na schůzkách, a když jsme se seznamovali s panem Surem, ptal, zda má on sám či jeho rodina nějakýho právního zástupce. On jednoduše odpověděl, že ano, kdy mu řeší aji jiný pozemky, z kterých nám to vrátí.

Ty nahrávky, které dnes byly soudem přdestřeny, byly pořízeny se souhlasem pana Sury?: Ano.

Proč ten souhlas není vyjádřený v té nahrávce? Dělán to dodneška úplně stejně tak, jak bych to udělal tady s váma, kdy před schůzkou vždycky říkám klientům, tak se vždycky zeptám, pane Sura, můžu si s dovolením tady tuhle nahrávku nahrát, ano nebo ne. Zmáčknu diktafon a nahrávám.

Víte, jak je zákonný postup při nahrávání spotřebitele?: Nevím.

Jak jste si, pane Zdobníku, přesně ověřil, že se má jednat ve vztahu k těm 26 000 000, o ten jeden údajný milion, který jste panu Surovi nějak měl poskytnout?: To si ověřit ani nemůžete, protože v té době prostě já jsem velice důvěřivý člověk, tak to prostě je, v té době jsem důvěřoval Vašemu klientovi, nic proti němu dneska jakoby nemám, a kdysi jsem se ho ptal, odpověděl mě na tu situaci jaká byla, a jako laik, kdy jsem neměl tolik zkušeností a upřímně každý rok jako nabírám nové zkušenosti, tak prostě jsem důvěřivě věřil svému klientovi a taky jsme ten transfer dokončili.

Mluvil jste, pane Zdobníku, někdy s panem Radkem Šustalem?: Po telefonu.

Ten Vám řekl něco o jednom milionu?: To je bankéř, s tím jsem řešil 26 000 000.

Jak jste je s ním vyřešil?: Řešil to pan Sura a já zároveň. Řešil to poprvé pan Sura, kdy tady tuhle tu důvěru jsem vložil jakoby ve svého klienta v té době, a zároveň v těch desítkách schůzek po tom roce, co jsme jakoby vedli, tak jsme tady ten rozhovor řešili, když jsme řešili, že předal 500 000, SMSka, až nám pošleš dalších 500 000, můžeme to řešit, podobný věci atd. A na ten popud a to jsem zmiňoval i minule u soudu, bylo v rozmezí, to už byl nějaký přelom 2020, kdy už jakoby od pana Sury nikdy nebylo nikde, že by se to vymazalo, proto jsem se do toho angažoval já sám osobně a v té době jakoby jsem panu Surovi pomáhal to, aby to zaniklo tady tenhle ten případ.

Váš právník, kterého jste jmenoval, Vám posvětil a doporučil ten postup, abyste panu Surovi předložil 1 milion Kč na základě toho, že Vám ukázal SMSky?: Upřímně to, zda někomu chci vyplatit dluh či nechci, tak si určuju sám. Samozřejmě jakoby s právníkem jsme tady tohle to nekonzultovali, ale když viděl tu problematiku v rámci těch 26 000 000, tak mě sám řekl, ať od toho dám ruky pryč. Na druhou stranu, narovinu, беру každou výzvu v každém obchodě, tak to je a šel jsem do obrovského risku a naštěstí to vyšlo tak, jak to vyšlo a mohlo to dopadnout ještě hůř, takže asi tak je moje odpověď.

Jste si, pane Zdobníku, dnes vědom toho, co uvedl Radek Šustal jako svědek u tohoto soudu?: Upřímně jsem si to ani nečetl. Nevím.

Jestli mohu přdestřít rámcově - pan Šustal jako bankéř, který v Raiffeisenbank pracuje dodnes, uvedl poměrně jasně, že výmaz té, řekl bych, bankovní záruky 26 000 000 proběhl na základě toho, že ztratila důvod a byla to administrativní činnost uvnitř banky, že k tomu žádná výplata ničeho nebyla potřeba – to uvedl pan Šustal: To je v pořádku, což je teda divný, když Váš klient měl dražbu, takže ještě těch 26 000 000 tam ještě furt svítilo.

Takže říkáte, že ta nemovitost se měla vydražit kvůli 26 000 000?: To neříkám, ale je divný, proč to teda nebylo vymazaný, proč to celou dobu nebylo teda vymazaný.

Jaké konkrétní kroky podniká ZPK, skupina nebo Vy osobně k aktivnímu zjišťování finanční situace potenciálních klientů před uzavřením transakce, jako třeba byla tato a vyhodnocení rizik?: Dneska už žádné. Ta firma dneska existuje stále, akorát dneska to dělají zprostředkovatelé a my jenom čistě jakoby tady tuhleto záležitost si řeší klient se svým zprostředkovatelem.

Tím jste mi neodpověděl na otázku, já se ptám, jaké konkrétní kroky podnikáte Vy k aktivnímu zjišťování finanční situace potenciálních klientů před uzavřením té transakce a vyhodnocením rizika?: Vezmete si plnou moc v rámci klienta, zda chce zastupovat v rámci těch exekucí, pošlete výzvu na exekutorský úřad, exekutorský úřad Vám sdělí konkrétní částku ke konkrétnímu datumu, to předáte klientovi, zjistíte konkrétní jeho stav dluhů. Díky tomu si, nebo dneska samozřejmě už ta zkušenost je jiná, díky tomu si zjistíme nějaký mentální stav klienta, jak hospodaří nebo jaký je člověk, a na ten popud mu nabídneme konsolidaci či výkup nebo podobný věci. Ale říkám tomuto, už jakoby se po těch zkušenostech, čím si musím projít i dneska, tak už když klienti mají jednu nebo dvě exekuce, tak se snažíme, ať si to řeší na trhu jiný firmy.

Takže takovým transakcím a řešením rozumíte nebo rozuměli jste?: Rozumím, co je exekuce.

Proč jste tedy, když jste měl plnou moc od pana Sury, byl ochoten pouze na základě předložení SMSek vyplatit 1 milion?: A jak jsem to měl udělat jinak.

Například si zjistit, kdo je ten věřitel, řešit to s ním sám, pokud jste měl plnou moc a všechno jste to za něho zařizoval: Proto jsem zmiňoval, já jsem důvěřoval panu Surovi.

Ale všechny ostatní věci jste řešil Vy na základě plné moci?: Ale na popud Vašeho klienta, který nás poprosil v rámci plné moci. On nás nikdy nepožádal o to, abysme vyčíslili ten dluh u Raiffky, on nás požádal o vyčíslení exekucí, to znamená exekuci na listu vlastnictví a Raiffeisenbank nebyla v exekuci, to byla zástava. To měl Váš klient na starosti. A to jsem zmiňoval už v předchozí mé výpovědi.

Takže pokud se nejednalo o exekuci, tak jste byl schopen vysolit milion na stůl, pane Zdobníku, to říkáte? Ano.

To Vám přijde normální? Ano.

Tak jednáte i dnes v podnikatelském světě? Ano. Omlouvám se, ale ano.

Jaké kroky podnikáte k zajištění jednotného přístupu k posuzování finanční situace klientů napříč celou skupinou ZPK?: Moc jsem to nepochopil, ale zkusím nějak odpovědět. My jako společnost dneska ZPK máme nějakého klienta, jestli chce auto nebo chce operák, nebo chce prodat byt, cokoliv. Zjistíme stávající stav služby, vyhodnotíme, zda se nám to vyplatí, či se nám to nevyplatí a zda se s klientem dokážeme dohodnout či nedokážeme dohodnout. Takhle dneska fungují všechny firmy.

Můžete detailně popsat proces informování klientů o podmínkách transakce a jejich mechanismech - považuji tyto dotazy za relevantní, protože toto byl model, který sám pan Zdobník potvrdil jako tehdejší, byť dneska už v něm nepokračuje a pakliže to byl model a pan Sura se stal součástí tohoto modelu, tak považuji za důležité osvětlit, jak tento model fungoval. To je v důsledku něco, co může osvětlit otázku té tísně?

PZ žalované: Do jednání s panem Surou vstoupil pan Zdobník jako fyzická osoba nepodnikatel, což potom jednoznačně prokázáno, že teprv následně se to na americkou společnost přepsalo.

PZ žalobce: Takže to, paní předsedkyně, by snad nemělo znamenat, pokud to byl nepodnikatel zastupující společnost ZPK, že by nebyl povinen řešit tyhle záležitosti, když si to nakonec koupila ZPK, to vylučuje celý ten vztah, jak tomu máme rozumět?

PZ žalované: Po devíti měsících až, to už jste úplně v jiné fázi mezi panem Surou a společností ZPK. Jeden vztah je pan Sura a pan Zdobník v roce 2019 a druhý vztah je na konci roku 2020 ZPK, pan Zdobník a pan Sura.

PZ žalobce: To je relativismus, tady se pan kolega snaží relativizovat to, že ZPK je zastoupena panem Zdobníkem, vstoupila do nějakého podnikatelského záměru a jestli v mezidobí pan Zdobník nepřiznal nebo se nelegitimoval jako zástupce společnosti ZPK, na tom nic nemění. Takže proto je ta otázka relevantní.

Soudkyně: Otázka se připouští.

Můžete detailně popsat proces informování klientů o podmínkách transakcí? Ano, dneska fungujeme tak, že nás klient osloví s nějakou službou, my mu tady tuhle tu službu buď dáme na kancelářích v papírové podobě, to znamená, ten klient ví, co si kupuje, popřípadě co si půjčuje, za jakou cenu, co ho to bude stát, kdy ten transfer končí, a samozřejmě u jakéhokoliv produktu, úplně u všech produktů, tak vždycky prověřujeme u klientů, zda vůbec mají na to bonitu či nemají. Když ji nemají, řešíme, zda se to dá vyřešit jinou cestou, když se to nedá vyřešit, bohužel neřešíme dál a klientovi tu službu zrealizovat prostě nemůžeme.

Jak postupujete v případech, kdy zjistíte, nebo jste zjistili, že klient by mohl být v tísní nebo v jiném aspektu, který představuje možnost lichvy nebo má omezenou schopnost porozumět podmínkám transakce?: Omlouvám se soudu, moc se v tom neorientuju, nejsem právník, zkuste to ještě zjednodušit.

Jak jste postupovali, když jste mohli zjistit nebo zjistili, že Váš klient, by se mohl nacházet v tísní, nebo by nerozuměl té transakci?: Od té doby až doposud, podle mě žádný člověk není v tísní. Já dneska mám taky dluh a jestli se cítím v tísní, ano, musím chodit do práce a platit své dluhy. Tzn. Vašeho klienta беру úplně stejně jako sám sebe, to znamená, jestli klient to má jenom ten titul je exekuční, tak furt je to nějaký dluh, který je možné vyplatit. Jestli si vezmu hypotéku, tak ji prostě můžu vyplatit. To znamená, já dneska nikoho neberu, že žádný člověk je v tísní. V tísní je člověk podle mě, který nemá kde bydlet a nemá práci a podobných věcí. Takhle já беру lidi v tísní. V uvozovkách bezdomovce, ale ne určité člověka, kterému jsme pomohli k tomu, aby neměl exekuce, aby měl novou práci, kdy jsme mu pomohli se nadechnout a posléze řešit tady tohlencto. Tak to je moje odpověď k vám.

Máte zavedený nějaký systém pro řešení stížností klientů?: Ne. Protože když klient má nějaký problém, tak zavolá a jako firma ve všech oblastech ho řešíme. Zda nabourá auto, něco se mu stane, nebo popřípadě že potřebujeme udělat vinkulaci, nebo kdyby shořel ten dům nebo podobných věcí. Do dnešního dne všichni klienti, co jsou pozitivně reální v naší firmě, což je 99 %, 98 %, máme normální komunikaci a všichni mají telefon a když měli problém, tak zavolali a vždycky jsme ho vyřešili. Vždycky. Proto naše firmy fungují roky rokocí a na justici si můžete zobrazit, že naše firmy jsou plusový, platíme daně, platíme veškerý účty, to znamená, chodíme do práce na to, abysme tuhle tu činnost mohli dělat další rok, další rok, další rok.

Na to jsem se neptal, děkuji za Vaši deklaraci, kolik stížností souvisejících s tímto typem transakcí jste v posledních letech řešili?: Je to pár. V řádu, to nemůžu teďka, nepamatuju si. A stane se ze 100 klientů a máme hodně klientů, máme stovky klientů, stovky klientů, za rok, který řeším ročně a stane se občas v tom roce, že máme 5, 6, 7 nějakých problémových situací v řádu do desítek, něco takovýho. Jestli to je od

toho, že klient dostane nový auto a je to totálka, nebo jestli nám někdo dá spor, tak to беру jako problémový, anebo něco podobného. Jenom firma, co máme

Motors, tak produkuje 150 aut ročně, dneska teda, jo, to znamená, máme mnoho klientů, hodně práce.

Jakým způsobem zajišťujete transparentnost svých obchodních praktik vůči veřejnosti a potenciálním klientům?: Nepochopil jsem.

Mám za to, že to je, pane Zdobníku, pakliže v tom podnikáte, tak je to dosti srozumitelné, takže jakým způsobem zajišťujete transparentnost a tedy jakousi pochopitelnost a předvídatelnost svých obchodních praktik vůči veřejnosti a potenciálním klientům?: Standardně jako každý podnikatel, to znamená, dneska naši klienti, my dneska už máme z velké části, z 80 % klientů, na doporučení, to znamená, dneska nás klienti doporučují dalším klientům a ty klienti ví, že dodržujeme jakýkoliv transfer, jakoukoliv dohodu, a proto se nám dneska i daří.

Jakým způsobem v době, kdy Vaše společnost nebo Vy sám jste zaslali ten předmětný leták do schránky pana Sury, jste si vybírali subjekty, kterým takový leták zašlete?: Toto jsem už zmiňoval tehdy. Fungujeme úplně stejně dodneška, po celé republice je spousta zprostředkovatelů, jak realitáků a podobných společností, který nám na tady objekt v Kalousově dali doporučení, kdo to byl, už si dneska nevybavuji. A proto jsme tam jako firma zaslali leták, to jsem mu už odpovídal minule.

Ještě se vrátím k tomu odkupu, který jste řešili na nahrávce, respektive v tom rozhovoru, který byl nahrán v okolí toho 16. března 2023, respektive možná přesně ten den, kdy Vy jste řekl v tom rozhovoru, že „existují jen dvě varianty odkupu podle toho, jak se vyčíslí sankce“. Můžete nám vysvětlit, jaké sankce jste tam měl na mysli?: Ano, já to jenom řeknu laicky. Jde o to, že to, že Váš klient měl právo, a to právo jsme mu my jako firma poskytli, nevyužil ho, tak samozřejmě v rámci dobrých mravů s panem Surem bych ještě tady ten transfer klidně domluvil, ale nemovitosti prostě nějakou hodnotou šly nahoru, a v té době tam my už jsme nebyli majitelé, tak jsem myslel, že se musí prostě jakoby zjistit, zda by to bylo 2 miliony, 2,5, 2,7. V té době jsem to prostě nevěděl, a tak jsem jakoby na to odpovídal.

Uvědomujete si, že když říkáte, my jsme nebyli majitelé, tak je to trochu zavádějící, protože majitelem byla Vaše žena, tehdy už Vaše žena: Dívejte, já Vám to řeknu úplně jednoduše. Moje manželství funguje tak, že moje žena má svoje podnikání, já mám svoje podnikání. To, že máme svůj život dneska, je druhá sféra a tím bych to jakoby uzavřel. To jsou její peníze, to je její transfer. To, jestli jsme jí někdy prodali jinou nemovitost v době, kdy jsem s ní nebyl manžel [...], je druhá věc. To byl můj vztah ke slečně Bradlíkové, ke slečně Bradlíkové v té době.

Takže Vy jste neměl žádnou kontrolu, žádný přehled o tom, co se s tou nemovitostí v dané době děje, když ta nahrávka vznikla?: Nemovitost je toho, koho je a dneska si, nebo v té době ještě slečna Bradlíková s ní mohla dělat, co chce. A je to dodneška tak, jak to je.

Proč jste to na té nahrávce nebo tehdy při tom rozhovoru neřekl panu Surovi, že to prostě patří paní Zdobníkové?: Na rovinu, on to věděl.

Na to se neptám: No, já Vám odpovídám. Proto jste mu to neříkal, když jsem vědomě věděl, že on to ví, tak jsem mu to neříkal.

A jak jste o tom věděl, že on to ví?: Tak když v tu dobu pan Sura došel rozklepanej jak ratlák, tak už jsem v tu dobu věděl, že to nebude schůzka o tom, že doopravdy chce kupovat tu nemovitost. To říkám na rovinu u soudu, jak to je. Ale dívejte, Váš klient zmínil svůj názor, ten názor jsem odpovídal, a na rovinu, kdyby v té době ještě se se mnou Váš klient chtěl potkat a klidně se domluvit, tak já se s ním klidně domluvim, do

dnešního dne nikdo nedošel, já vlastně nemám ani důvod se domlouvat, pro mě to už je jako skončená věc. Dneska samozřejmě tady jakoby vypovídám a prostě, to je konečná. Nevím, co k tomu mám víc říct.

Tak já navážu na tvrzení, která jste uvedl, pane Zdobníku, Vy teď říkáte, že byste se s ním domluvil. Ta nahrávka byla pořízena při hovoru, kdy se Vás pan Sura opakovaně ptal, za jakých podmínek si tu nemovitost může odkoupit zpět a od Vás nedostal ani jednou přímou odpověď, vždy jste mu pouze uvedl, že máte nějaké dluhy 5 milionů a že to dnes patří někomu jinému. Ale teď říkáte, že byste se s ním určitě domluvil, jak to tedy je?: Tak určitě bych se s ním domluvil, když to byl můj klient a v té době jsem ještě myslel, že jsme za dobře a ne za to, že mě předá obálku, že bude chtít dělat spory tady po čtyřech letech.

Jakou obálku?: No, v ten den mně předával obálku.

Co v ní bylo?: Že odstupuje od kupní smlouvy.

Máte důkaz o doručení takové obálky?: Nemám to tady dneska, upřímně nevím, pokud to budu mít, tak rád doložím.

Pane Zdobníku, tady můžu uvést, že to odstoupení Vám zasílala naše kancelář, a to poštou jak na Vaši osobní adresu, tak na adresu ZPK v Česku, tak na adresu ZPK na Floridu: Do dneška jsem nic takového neobdržela.

Máme dodejku, která je součástí soudního spisu: To je v pořádku. Říkám, do dnešního dne jsem nic neobdržel.

Takže tvrdíte, že tam bylo odstoupení v té obálce?: Ano.

Proč to na té nahrávce jakkoliv nezaznívá?: Protože jsem si tu obálku otvíral, až jsem nebyl s panem Surem.

Kdo schvaluje parametry nabídek uvnitř Vaší firmy a dle jakých ekonomických kritérií?: Jednatelé.

Což jste byl Vy a někdo další?: Nejsem jediný jednatel, dobře, tak jednu firmu vlastním jako jediný jednatel, ale když vlastním, když jsou jednatele, tak jsou jednatele, takže vždycky jsou dva hlasy a musíme se vždycky shodnout oba dva.

Můžete nám nyní vysvětlit to, co předestřel Váš právní zástupce, že to snad měla být transakce na Váš osobní účet, kdy říkal, že jste to nečinil jako podnikatel, nyní říkáte, že to schvalují jednatele a řeší jednatele, byla to podnikatelská aktivita nebo ne?: No, předtím to nebyla, protože to bylo na Pavla Zdobníka, to znamená, s Vaším klientem jsem normálně podepisoval kupní smlouvu na Pavla Zdobníka, kdy ano, doopravdy a bylo to dokonce i na té nahrávce, měl být v nájmu a měl platit nájem, ale v mezidobí se prostě to změnilo, kdy po konzultaci s panem Surem se shodli na tom, že jemu nevadí, že to půjde na společnost, já si tím vyřeším jako jiný trabl v jiné společnosti, ale samozřejmě jakoby už pak jsme se domluvili v rámci toho předkupního práva, to znamená, nevybavuji si přesně, za kolik jsme to kupovali, jestli to bylo 1,7, 1,8, 1,9, nepamatuji si to, ale na konci bylo, myslím, 2,5, takže v tom sféru jsme to brali tak, že si tam může přebývat jakoby zadarmo s tím, že vlastně to bereme tak, jako kdyby byl v nájmu a kdyby nám vrátil peníze, což nám pan Sura tvrdil roky, že nám vrátí peníze, tak jak to tvrdil mně, tak to tvrdil potom, že nám vrátí ty peníze z nějakého prodeje nějakých stavebních pozemků od rodiny tady v Brně. Takže to je moje odpověď asi k téhle věci.

Pane Zdobníku, jaké peníze Vám měl vracet nebo společnosti ZPK, když Vám patřila ta nemovitost?: Však měl vrátit společnosti peníze, ne mně.

Já se neptal ani tak komu, ale proč, když někomu patřila nemovitost, jako výměna hodnot?: Tak snad tam byla zpětná koupě v té kupní smlouvě.

K dotazům PZ žalované:

Jste vystudovaný právník?: Ne.

Považujete se spíš za právního laika nebo spíš odborníka v právu?: Úplně laik. Jinak bych nepotřeboval právníky k tomu.

Bral jste si někdy v životě úvěr od banky?: Ano.

V rámci jednání v bance, byl jste zaveden na právní oddělení banky ohledně přípravy smlouvy?: Ne.

Vysvětloval Vám to pouze bankéř?: Ano.

Ta nahrávka z 16. 3. 2023, souhlasil jste panu Surovi s tím, že si Vás bude nahrávat?: Ne.

K dotazu soudu, zda PZ účastníků budou mít v souvislosti s dnešním ÚJ návrhy na doplnění dokazování, PZ žalobce uvádí, že žádá soud o poskytnutí lhůty tak, aby si výpověď dnešní a slyšené audiozáznamy prošel a příp. podal k soudu návrhy na doplnění dokazování.

K dotazu soudu PZ žalované uvádí že rovněž by požádal o lhůtu, s tím, že prosí soud, aby lhůta začala běžet až ode dne doručení protokolu z ÚJ, k čemuž se připojuje i PZ žalobce.

Vyhlášeno usnesení

PZ účastníků se ukládá ve lhůtě 15 dnů od doručení protokolu z ÚJ soudu předložit příp. návrhy na doplnění dokazování.

Vyhlášeno

USNESENÍ

Dnešní jednání se odročuje na 22.7.2025 v 9.30 hod. js. 17/IIp., za účelem doplnění dokazování příp. návrhy viz výše.

Přítomní berou nařízené jednání na vědomí s tím, že nebudou již písemně obesláni.

PZ účastníků žádají o zaslání protokolu do DS.

PZ žalované se ukládá povinnost o termínu ÚJ informovat svou klientku, která nebude písemně předvolávána.

Hlasitě diktováno, skončeno a podepsáno v 11.30 hod.

soudce:

zapisovatelka:

Upozornění k této replice. Jde o přepis protokolu o jednání Okresního soudu Brno-venkov ze dne 5. června 2025, vysázený v podobě soudního protokolu; nejde o úřední listinu soudu. Zveřejňujeme ho se souhlasem pana Jaroslava Sury. Jeho jméno a jména advokátů IUSTORIA jsou skutečná. Jména všech ostatních osob, jejich osobní údaje, spisová značka, označení společností a obce jsou nahrazeny smyšlenými; případná shoda se skutečnými osobami, společnostmi či místy je náhodná. Osobní údaje pana Sury jsou rovněž smyšlené. Pasáže o soukromém životě účastníků jsou vypuštěny a označeny [...]. Text výpovědí jinak odpovídá protokolu.

IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o. · www.iustoria.cz