

## U S N E S E N Í

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Vrchy a soudců JUDr. Pavla Pavlíka a Mgr. Víta Bičáka v právní věci žalobkyně **Best Real Estate s. r. o.**, se sídlem v Praze 5, Lipová alej 695/1, identifikační číslo osoby 241 39 068, zastoupené Mgr. Markem Ulmanem, advokátem se sídlem v Praze 2, Lazarská 6/11, proti žalovanému **Petru Š. [REDACTED]**, narozenému dne [REDACTED], bytem v [REDACTED] [REDACTED], zastoupenému Mgr. Kateřinou Sedláčkovou, advokátkou se sídlem v Praze 1, Ostrovní 30/126, o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Kladně pod sp. zn. 17 C 36/2015, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 14. února 2017, č. j. 23 Co 450/2016-407, takto:

I. Dovolání žalobkyně **se odmítá.**

II. Žalobkyně **je povinna** zaplatit žalovanému na náhradě nákladů dovolacího řízení částku 4.114,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám Mgr. Kateřiny Sedláčkové, advokátky se sídlem v Praze 1, Ostrovní 30/126.

### O d ů v o d n ě n í :

1. Okresní soud v Kladně (dále již „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 13. května 2016, č. j. 17 C 36/2015-342, zamítl žalobou, kterou se žalobkyně domáhala určení, že je vlastnící pozemku p. č. [REDACTED] v katastrální území Kročehlavy, zapsaného na listu vlastnictví č. 22015 pro obec Kladno (dále též „pozemek“), a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.
2. Soud prvního stupně po provedeném řízení dospěl k závěru, že argumentaci žalobkyně přisvědčit nelze, a proto podanou určovací žalobu zamítl.
3. Soud prvního stupně v odůvodnění svého rozsudku vyložil, z jakých důkazů učinil dílčí skutková zjištění, jaký učinil závěr o skutkovém stavu věci a jak věc právně posoudil.
4. Z hlediska právně kvalifikačního posouzení se soud prvního stupně – jak se podává z odůvodnění jeho rozsudku – předně zabýval otázkou naléhavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení vlastnického práva ve smyslu § 80 o. s. ř., přičemž zde uzavřel, že žalobkyni na takovém určení svědčí naléhavý právní zájem.
5. Dále se soud prvního stupně zabýval jednotlivými body žalobní argumentace, kterou žalobkyně postavila na závěru o absolutní neplatnosti kupní smlouvy ohledně převodu předmětného pozemku, kterou coby prodávající (zastoupena tehdy jednatelem [REDACTED] [REDACTED]) uzavřela s žalovaným coby kupujícím dne 7. května 2015.

6. Soud prvního stupně neshledal důvodnou žalobní argumentaci o tvrzené neplatnosti kupní smlouvy z toho důvodu, že tehdejší jednatel žalobkyně [REDAKCE] [REDAKCE] byl (také) k uzavření kupní smlouvy donucen bezprávnou výhrůžkou, a v odůvodnění svého rozhodnutí vyložil, proč této právní argumentaci na základě výsledků dokazování nebylo možné přisvědčit.

7. Za právně relevantní neshledal soud prvního stupně ani další žalobní argumentaci žalobkyně stran absolutní neplatnosti kupní smlouvy pro neurčitost ujednání o kupní ceně, neboť „*kupní cena (za převáděný pozemek o výměře 121 m<sup>2</sup>) byla jednoznačně vyčíslena částkou 1 000 Kč a odkaz na závazky prodávajícího vůči kupujícímu má pouze proklamativní, vysvětlující charakter, proč byla kupní cena ujednána právě v této výši, které nezakládá žalobkyni, popř. žalovanému žádná práva a povinnosti.*“

8. Ani další žalobní argumentaci žalobkyně týkající se tvrzené neplatnosti kupní smlouvy pro její rozpor s dobrými mravy soud prvního stupně – s přihlédnutím k právní reglementaci podle § 580 odst. 1, § 574, § 1793 odst. 1 a § 1796 o. z., a judikatuře Nejvyššího soudu České republiky (dále již „Nejvyšší soud“ nebo „dovolací soud“) – nepřisvědčil, a to ani z pohledu posouzení případného lichevního charakteru smlouvy.

9. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze (dále již „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 14. února 2017, č. j. 23 Co 450/2016-407, rozsudek soudu prvního stupně (jako věcně správné rozhodnutí) podle § 219 o. s. ř. potvrdil a uložil žalobkyni povinnost, aby zaplatila žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 8.228,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta žalovaného.

10. Odvolací soud se zcela ztotožnil se skutkovými zjištěními i s právním posouzením věci soudem prvního stupně.

11. Ve shodě se soudem prvního stupně odvolací soud neshledal, že by kupní cena v předmětné kupní smlouvě byla sjednána neurčitě, „*když smluvní strany se dohodly, že kupní cena nemovitosti, tedy pozemku, zahrady parc. č. [REDAKCE], činí 1.000,- Kč s dodatkem, že v kupní ceně jsou zohledněny závazky prodávajícího vůči kupujícímu... navíc... i absence ujednání o kupní ceně ve smlouvě již neplatnost smlouvy pro neurčitost nezakládá.*“

12. Odvolací soud rovněž nedospěl k závěru o lichevním charakteru kupní smlouvy, když současně vysvětlil žalobkyni, proč nedůvodně odkazuje na rozhodnutí dovolacího soudu ve věci sp. zn. 30 Cdo 670/2013, a to pro zcela jiné skutkové poměry dané věci. Odvolací soud dále zdůraznil, že: „*v posuzované věci neexistuje ani žádný ze subjektivních znaků, kterými je charakterizována lichevní smlouva, tedy rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, rozrušení, nezkušenost. Již ze samotného názvu žalobkyně a dalších společností, mezi kterými docházelo ať již k převodu nemovitostí či zřizování zástavních práv... a z tvrzení žalobkyně, že některé z těchto společností dohromady tvoří tzv. holding, jehož smyslem je spojovat výhody velkých podniků s výhodami podniků menších jednotek holdingu, dává tušit rozhled těchto právnických osob, jak po stránce ekonomické, tak po stránce právní, přesahující hranice ČR a nelze proto usuzovat na rozumovou slabost a další ze subjektivních znaků.*“

13. Konečně odvolací soud neshledal důvodnou ani odvolací námitku, že jednatel žalobkyně [REDAKCE] [REDAKCE] byl donucen k podpisu smlouvy pod pohrůžkou násilí, která u něho vyvolala důvodnou obavu o jeho život či život a zdraví jeho rodiny.

14. Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně prostřednictvím svého advokátka včasné dovolání, „*kdy důvody k podání dovolání dovolatel spatřuje v tom, že se odvolací soud vůbec nezabýval právním názorem soudu I. stupně, že jednotlivé kupní smlouvy uzavřené členy holdingu a žalovaným je nutné vykládat v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí, ačkoliv dovolatel namítal, že je nutné posuzovat pouze kupní smlouvu*

*samostatně. Dále dovolatel považuje za nutné trvat na tom, že se odvolací soud nezabýval vůbec právním posouzením znaleckého posudku č. 418-2097/2015 vypracovaným v Praze dne 14. 9. 2015 společností Equity Solution Appraisals s. r. o....na základě objednávky právního zástupce žalovaného, kdy účelem posudku bylo stanovit návrh tržní hodnoty se zohledněním závazku pro potřeby objednatele na základě stavu k datu uzavření poslední kupní smlouvy ze dne 11. 5. 2015...Dle názoru dovolatele není znalecký posudek objektivní, určuje tržní hodnotu předmětných nemovitostí, pozemek parc. č. [REDACTED] k. ú. Kročehlavy je ohodnocen v rozporu se zákonem, a navíc z něho nelze určit hodnotu pozemku parc. č. [REDACTED] k. ú. Kročehlavy, resp. jednotlivých podílů k bytovým jednotkám... Zásadní nesprávné právní posouzení věci spatřuje žalovaný v tom, že soud rozhodl na základě znaleckého posudku, který určuje tržní hodnotu, ačkoliv dle zákona o ustálené soudní judikatury se v daném případě má určit obvyklá cena věci. “*

15. Předpoklady přípustnosti dovolání spatřuje žalobkyně v tom, že: „*napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Soudy nižších instancí se odchýlily od ustálené praxe při stanovování hodnoty věci ve znaleckém posudku. Dále dovolatel podotýká, že znalecký posudek, na základě kterého bylo ve věci rozhodováno, nesplňuje i další zákonem stanovené náležitosti.*“

16. V další části svého dovolání žalobkyně brojí proti skutkovým zjištěním, z nichž odvolací soud při rozhodování vycházel, polemizuje s právním posouzením věci, poukazuje na skutkové okolnosti případu, zdůrazňuje, že v řízení navrhovala vypracování revizního znaleckého posudku [s argumentem, že: „*kdyby revizním znaleckým posudkem byla zjištěna vyšší hodnota nemovitosti/domu, musel by se soud hlouběji zabývat otázkou, zda nedochází k uzavření smlouvy v rozporu s dobrými mravy, či nedochází k neúměrnému zkrácení dovolatel(eky) nebo (nejsou naplněny) znaky smlouvy lichevní*“], a závěrem navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu, jako i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

17. Žalovaný v písemném vyjádření k dovolání odmítl uplatněnou dovolací argumentaci. Zdůraznil mj., že otázka stanovení hodnoty nemovitostí znaleckým posudkem jako ceny obvyklé či jako ceny tržní nemá vliv na správnost znaleckého posudku, neboť obecné soudy považují obvyklou a tržní cenu za synonyma. Navrhl, aby dovolání žalobkyně bylo zamítnuto a žalobkyni byla uložena povinnost nahradit žalovanému náklady dovolacího řízení.

18. Nejvyšší soud předně konstatuje, že rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 29. září 2017) se podává z bodu 2., článku II., části první zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

19. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

20. Podle § 241a o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (odst. 1). V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4 o. s. ř.) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém

rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a o. s. ř.) a čeho se dovolatel domáhá, tj. dovolací návrh (odst. 2). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení (odst. 3). V dovolání nelze poukazovat na podání, která dovolatel učinil za řízení před soudem prvního stupně nebo v odvolacím řízení (odst. 4). V dovolání nelze uplatnit nové skutečnosti nebo důkazy (odst. 6).

21. V dovolání musí dovolatel vymezit předpoklady přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř., tj. uvést v něm okolnosti, z nichž by bylo možné usuzovat, že by v souzené věci šlo (mělo jít) o případ (některý ze čtyř v úvahu přicházejících), v němž napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva: 1) při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu (v takovém případě je zapotřebí alespoň stručně uvést, od kterého rozhodnutí, respektive od kterých rozhodnutí se konkrétně měl odvolací soud odchýlit) nebo 2) která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena (zde je třeba vymezit, která právní otázka, na níž závisí rozhodnutí odvolacího soudu, v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena) nebo 3) která je dovolacím soudem rozhodována rozdílně (zde je třeba vymezit rozhodnutí dovolacího soudu, která takový rozpor v judikatuře dovolacího soudu mají podle názoru dovolatele zakládat a je tak třeba tyto rozpory odstranit) anebo 4) má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (zde je zapotřebí vymezit příslušnou právní otázku, její dosavadní řešení v rozhodovací praxi dovolacího soudu a alespoň stručně uvést, pro jaké důvody by měla taková právní otázka být dovolacím soudem posouzena jinak).

22. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi opakovaně zdůrazňuje, že požadavek, aby dovolatel v dovolání konkrétně popsal, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, je podle § 241a odst. 2 o. s. ř. obligatorní náležitostí dovolání. Může-li být dovolání přípustné jen podle § 237 o. s. ř., je dovolatel povinen v dovolání vymezit, které z tam uvedených hledisek považuje za splněné (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2013, sp. zn. 29 Cdo 1983/2013; všechna zde označená rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou veřejnosti přístupná na internetových stránkách Nejvyššího soudu <http://nsoud.cz>), přičemž musí být z obsahu dovolání patrné, o kterou otázku hmotného nebo procesního práva jde (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné pod číslem 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

23. Dovolací argumentace žalobkyně je v zásadě postavena na pouhé skutkové a právní polemice s rozhodnutími obou soudů, což ovšem nelze považovat za právně relevantní vymezení (některé ze čtyř v úvahu přicházejících variant) přípustnosti dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř.

24. Dále žalobkyně spatřuje za předpoklad přípustnosti svého dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. okolnost, že odvolací soud řešil otázku týkající se stanovení hodnoty věci odchýlně od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

25. Shora již bylo vyloženo, na řešení kterých právních otázek napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí (posouzení neplatnosti kupní smlouvy z důvodu žalobkyní tvrzeného neurčitého ujednání o kupní ceně, dále pro tvrzený lichevní charakter smlouvy a pro okolnosti, za kterých měl jednatel žalobkyně – údajně pod pohrůzkou násilí – tuto kupní smlouvu uzavřít).

26. Žalobkyně v dovolání však předkládá dovolací argumentaci, která vychází ze zpochybňování skutkových zjištění, k nimž dospěl soud prvního stupně a pro své meritorní rozhodnutí převzal odvolací soud, aniž by se mělo jednat o právně relevantní zpochybnění způsobu, jak k těmto zjištěním soud prvního stupně (odvolací soud) v procesu dokazování, respektive v rámci hodnocení důkazů dospěl.

27. Dovolací soud přitom v daném případě nezaregistroval, že by odvolací soud ve shora připomenutém směru měl pochybit. Závěry, k nimž odvolací soud dospěl v odůvodnění (písemného vyhotovení) napadeného rozsudku, jsou důsledkem použitých logických úvah a nejsou v extrémním nesouladu s obsahem spisu, nevykazují ani prvek svévole či projevu hrubého formalismu. Přitom dovolací soud zde nevystupuje jako řádná třetí přezkumná instance, která by nad rozsah výše uvedeného mohla (měla) zasahovat do procesu výsledků dokazování, tedy do zjištěného skutkového stavu, „hodnotit“ hodnocení důkazů (odvolacím) soudem, posuzovat relevanci rozsahu či účelnosti (odvolacím) soudem provedených důkazů, pakliže způsob, jak ke skutkovému stavu odvolací soud dospěl (případně taková skutková zjištění převzal od soudu prvního stupně), není nijak defektní a odvolacímu soudu umožňoval přistoupit k danému právně kvalifikačnímu závěru.

28. Odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku také zcela jasně, přehledně a (podle dovolacího soudu též) přesvědčivě vyložil, proč nelze předmětnou kupní smlouvu kvalifikovat jako smlouvu lichevního charakteru. Žalobkyně v podstatě staví svou argumentaci na svém přesvědčení, že v daném případě bylo nezbytné přistoupit k další znalecké verifikaci, a navíc mělo být při hodnocení důkazů přihlédnuto k dalším okolnostem, které z jejího pohledu vyznívají jako zásadně významné pro právní posouzení věci. Žalobkyně tedy jinými slovy brojí do rozsahu odvolacím soudem posuzovaných právně relevantních okolností, jenž byl ovšem předurčen předmětem řízení, žalobní argumentací a uplatněným rozsahem odvolání, v jehož mezích odvolací soud plnil svou přezkumnou (odvolací) roli. K tomu ovšem nutno uvést, že od 1. ledna 2013 nelze v režimu dovolacího řízení úspěšně zpochybnit skutková zjištění učiněná v nalézacím řízení. Těmito skutkovými zjištěními je dovolací soud vázán a nemůže je přezkoumávat (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2014, sp. zn. 28 Cdo 4295/2013). Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Přitom nelze vycházet z jiného skutkového stavu, než z jakého vyšel při posouzení věci odvolací soud.

29. Dovolací soud vychází konstantně ze závěru, podle něhož účastník řízení, na němž je povinnost tvrdit právně významné skutečnosti a navrhopvat k jejich verifikaci důkazní prostředky, nemá v procesním slova smyslu právo na provedení jím navrženého důkazu před soudem. Soud ve smyslu § 120 odst. 1 věty druhé o. s. ř. rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede, a pokud takovému návrhu nevyhoví, v odůvodnění rozhodnutí vyloží (srov. § 157 odst. 2 o. s. ř.), z jakých důvodů (zpravidla ve vztahu k hmotněprávním předpisům, které aplikoval a právním závěrům, k nimž na skutkovém základě dospěl) navržené důkazy neprovedl (srov. např. právní závěry v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. září 2005, sp. zn. 30 Cdo 749/2005, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 28 Cdo 3090/2009, a rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13. srpna 2009, sp. zn. 28 Cdo 2712/2008, a dále též nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 8. července 1999, sp. zn. III. ÚS 87/1999, a ze dne 9. prosince 2009, sp. zn. I. ÚS 854/09, jež jsou přístupné na internetových stránkách Ústavního soudu <http://nalus.usoud.cz>).

30. Nejvyšší soud např. v rozsudku ze dne 21. prosince 2010, sp. zn. 30 Cdo 3025/2009, vyložil a odůvodnil právní názor, že skutkové zjištění, které zcela nebo z podstatné části

chybí, anebo je vnitřně rozporné (ať již v relevantní části ve vztahu mezi jednotlivými dílčími skutkovými zjištěními anebo ve vztahu mezi některým pro rozhodnutí zásadně významným dílčím skutkovým zjištěním a závěrem o skutkovém stavu věci), případně vnitřní rozpornost či absence skutkového závěru (skutková právní věta) znemožňuje posoudit správnost přijatého právně kvalifikačního závěru takto zjištěného „skutku“, což (logicky) jde na vrub správnosti právního posouzení věci. O to se však v posuzované věci – jak bylo vyloženo shora - nejedná. Přitom sama okolnost, že žalobkyně vychází ze zcela jiné skutkové verze, kterou posléze (v konfrontaci s odvolacím soudem, respektive oběma soudy) právně hodnotí, přirozeně přípustnost jejího dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. nezakládá.

31. K (jiným) vadám řízení by dovolací soud ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř. mohl (byl povinen) přihlédnout jedině v případě přípustnosti dovolání, což se netýká tohoto případu.

32. Protože z výše uvedeného vyplývá, že dovolání není podle § 237 o. s. ř. přípustné, Nejvyšší soud je odmítl (§ 243c odst. 1 věta první o. s. ř.).

33. Výrok o náhradě nákladů dovolacího řízení netřeba odůvodňovat (§ 243f odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

Proti tomuto usnesení **není** přípustný opravný prostředek.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Brně 28. března 2018

JUDr. Pavel Vrchá v. r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: Viktor Kramář, DiS.