



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Palatina a soudců Mgr. Miluše Pěchové a JUDr. Jiřího Sýkory ve věci

žalobce: **J. C.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX

proti
žalovanému: **J. N.**, narozený XXXXX
bytem XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Noskem
sídlem Jana Masaryka 1669/2, 586 01 Jihlava

o zrušení smlouvy a určení vlastnictví k nemovitosti

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Třebíči ze dne 6. 6. 2022, č. j. 7 C 194/2021-106

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se **potvrzuje** s tím, že soudem I. stupně přiznané náklady řízení je žalobce povinen nahradit žalovanému ve lhůtě tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaného.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 21 787 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

Odůvodnění:

1. V záhlaví citovaným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal zrušení Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne 4. 9. 2020, pod č.j. XXXXX, o prodeji pozemku p. č. st. XXXXX, jehož součástí je stavba – rodinný dům čp. XXXXX, vše v obci XXXXX, k. ú. XXXXX (dále jen „předmětné nemovitosti“), a zřízení služebnosti užívání uvedeného pozemku žalobcem, a určení, že žalobce je výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí (výrok I.), a žalobce zavázal k povinnosti zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 67 671 Kč do jednoho měsíce od právní moci rozsudku.
2. Proti citovanému rozsudku podal odvolání původní žalobce, jenž soudu I. stupně vytýkal, že vycházel z nedostatečně a vadně zjištěného skutkového stavu. Neprovedl výslech svědka B. ani účastnický výslech původního žalobce (z důvodu jeho nepříznivého zdravotního stavu), jemuž je přitom vytýkáno neprokázání žalobních tvrzení. Svědka J. C. (syna původního žalobce) pak slyšel bez jeho předchozího předvolání. Žalobce namítal i nezákonný způsob provedení důkazu výpovědi svědka M., jehož klientem původní žalobce byl, avšak povinnosti zachovávat mlčenlivost jej zprostil žalovaný. Žalobce považoval za nesprávný závěr soudu I. stupně, že o žalobce se starali pouze jeho kamarádi, což zpochybnila výpověď svědka J. C. a mohl osvětlit i svědek B.. Blízké osobní vazby původního žalobce a žalovaného, kteří léta žili v sousedství, nemohou odůvodnit okolnosti koupě předmětných nemovitostí. Původní žalobce dále namítal, že soud I. stupně se nezabýval obecnou vědomostí o možné ceně předmětných nemovitostí, vyšší než v roce 1992, kdy je žalobce koupil, oproti jejich hodnotě v roce 2020, a zdůraznil, že s ohledem na své dlouhodobé poměry měl zkresené či nedostatečné představy o určitých skutečnostech a v důsledku nedostatku informací byl v pozici slabší strany. Musel si být přitom vědom, že se nedá zabránit, aby se o převodu dozvěděla i jeho rodina. Původní žalobce podal žalobu poté, co od svého syna dodatečně zjistil skutečnou hodnotu předmětných nemovitostí, která mu před uzavřením kupní smlouvy nebyla známa a z níž plyne, že na straně žalobce došlo k neúměrnému zkrácení. Soud I. stupně nedostatečně odůvodnil i část rozhodnutí o nákladech řízení, přestože je mu znám zdravotní stav žalobce se nezabýval důvody užití ustanovení § 150 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dále jen „o. s. ř.“. Navrhl proto, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, případně rozsudek změnil tak, že žalobě vyhová.
3. Žalovaný k odvolání původního žalobce uvedl, že rozsudek soudu I. stupně považuje za věcně správný a navrhl jeho potvrzení. Zdůraznil, že výpověď původního žalobce nebylo možné provést ze zdravotních důvodů (v květnu 2022 utrpěl mozkovou mrtvici), s důvody, proč některé důkazy nebyly provedeny, se soud I. stupně vypořádával v odůvodnění svého rozhodnutí. Celý spor vyznívá spíše jako projev nesouhlasu rodiny původního žalobce, když svědek J. C. potvrdil, že sám musel původního žalobce k podání žaloby přesvědčit. K otázce nákladů řízení uvedl, že soud I. stupně při stanovení výše odměny za 1 úkon právní služby správně vycházel z hodnoty nemovitostí ve výši 330 000 Kč, jak byly zjištěny znaleckým posudkem. Bylo přitom zcela v dispozici žalobce, zda řízení ve věci zahájí.
4. Věc byla dne 14. 10. 2022 předložena odvolacímu soudu k rozhodnutí o odvolání. Poté, co žalobce S. C. (dále jen „původní žalobce“) dne 20. 12. 2022 zemřel, bylo dle § 107 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“, usnesením odvolacího soudu ze dne 27. 9. 2023, č.j. 37 Co 288/2022-140, jež nabylo právní moci dne 2. 10. 2023, rozhodnuto, že v řízení bude na místě žalobce pokračováno s J. C..
5. Krajský soud jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), k tomu legitimovaným subjektem (§ 201 o. s. ř.) a že jde o rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 201 a § 202 o. s. ř. a contrario), přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které mu předcházelo, (§ 212, § 212a o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání původního žalobce, na němž jeho procesní nástupce setrval, není důvodné.

6. V posuzované věci byl předmětem sporu nárok původního žalobce na zrušení kupní smlouvy, jež uzavřel formou notářského zápisu dne 4. 9. 2020 jako prodávající se žalovaným jako kupujícím, o převodu předmětných nemovitostí za kupní cenu ve výši 120 000 Kč, s níž byla současně uzavřena smlouva o zřízení služebnosti spočívající v bezplatném doživotním užívání předmětných nemovitostí ve prospěch původního žalobce. Ten s žalovaným byli desítky let kamarádi. Obvyklá tržní cena předmětných nemovitostí přitom dle posudku realitní kanceláře vyžádaného původním žalobcem činila asi 690 000 Kč, původní žalobce proto shledal sjednanou kupní cenu s obvyklou cenou ve zjevném, velmi hrubém nepoměru. Sjednaným plněním byl tedy neúměrně krácen. Domáhal se proto zrušení smlouvy a navrácení původního stavu.
7. Žalovaný potvrdil uzavření kupní smlouvy na předmětné nemovitosti za kupní cenu ve výši 120 000 Kč a také zřízení služebnosti doživotního bezplatného užívání předmětných nemovitostí ve prospěch žalobce. Současně však popřel, že by se pro prodej předmětných nemovitostí za sjednanou kupní původní žalobce rozhodl neuváženě, pod něčím vlivem. Smlouvu navíc sepsal notář, jenž se se žalobcem přátelil.
8. Odvolací soud s odkazem na soudem I. stupně důkladně provedené dokazování a z něj učiněná správná skutková zjištění, jak jsou podrobně uvedena v odstavcích 3 až 8 odůvodnění odvoláním napadeného rozsudku, shledává správný závěr o skutkovém stavu (odstavec 10 odůvodnění napadeného rozsudku) i právní závěr soudu I. stupně (odstavec 14 odůvodnění napadeného rozsudku).
9. Obecně lze zdůraznit zásadu, dle níž daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (§ 3 odst. 2 písm. d) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „o. z.“) a rovněž platí, že strany kupní smlouvy nejsou omezeny ve sjednání výše kupní ceny, pokud nepodléhá cenovému předpisu, a mohou si tudíž sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní). Institut neúměrného zkrácení představuje z uvedených pravidel výjimku, která umožňuje jejich prolomení, avšak pouze ve výjimečných případech a za splnění daných podmínek. Právní úprava neúměrného zkrácení, jež zakládá restituční nárok zkrácené strany, je založena na jediném čistě objektivním kritériu, jímž je hrubý nepoměr vzájemných plnění. Současná právní úprava žádnou konkrétní hranici představující neúměrné zkrácení nestanoví, judikatura však uvádí, že hrubý nepoměr vzájemných vztahů představuje hranice zhruba poloviny vzájemných plnění (rozpětí 45 % až 55 %).
10. Soud I. stupně přitom správně uzavřel, že byť kupní cena za předmětné nemovitosti byla sjednána ve výši 120 000 Kč, přestože obvyklá cena převáděných nemovitostí ke dni podpisu kupní smlouvy činila 330 000 Kč již při zohlednění hodnoty existence služebnosti bezplatného doživotního užívání ve prospěch původního žalobce, nejsou naplněny zákonné podmínky, aby se mohl domáhat zrušení smlouvy pro neúměrné zkrácení ve smyslu § 1793 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen „o. z.“. Byť v poměrech posuzované věci lze hovořit o neúměrném zkrácení, nelze současně odhlédnout od zjištěného stavu, že důvod nepoměru hodnoty vzájemných plnění vyplynul ze zvláštního vztahu mezi prodávajícím a kupujícím a prodávající s tržní cenou souhlasil z důvodu přátelských vazeb se žalovaným. Soud I. stupně přitom správně zohlednil charakter vztahu mezi původním žalobcem a žalovaným, jenž sice nebyl rodinným příbuzným, společně s dalšími kamarády se však o původního žalobce staral a pomáhal mu s pracemi na nemovitostech. Současně bylo ze strany žalovaného zčásti bezúplatně plněno i zřízením doživotního užívání předmětných nemovitostí původním žalobcem. Z uvedených důvodů právo požadovat zrušení kupní smlouvy nevzniklo (§ 1974 odst. 1 o. z.).
11. Lze rovněž přitakat závěru soudu I. stupně, pokud shledal za naplněný i liberační důvod uvedený dle § 1974 odst. 2 o. z. Původní žalobce projevil svůj souhlas se sjednanou výší kupní ceny, přestože mu bylo známo, že obvyklá cena předmětných nemovitostí je podstatně vyšší a zkrácením kupní ceny si vědom, o čemž sám hovořil s notářem JUDr. Miroslavem Michálkem, jenž text kupní smlouvy připravoval, jak bylo prokázáno výpovědí svědka M. M., jenž text kupní smlouvy

připravoval. Nedůvodnou proto byla shledána odvolací námitka, že soud I. stupně se nezabýval obecnou vědomostí původního žalobce o možné ceně předmětných nemovitostí.

12. Soud I. stupně, stejně jako soud odvolací pak okolnosti svědčící výjimečné situaci, kdyby odmítnutí nároku zkráceného znamenalo přílišnou tvrdost, neshledal.
13. Odvolací soud spatřuje nedůvodnou odvolací námitku žalobce, že výsledek řízení byl ovlivněn „neúplností a dílčí vadností dokazování“ provedeného soudem I. stupně. Ten se v odůvodnění odvoláním napadeného rozsudku (odstavec 9), vypořádal s důvody nadbytečnosti, pro které neprovedl výslech svědka K. B., stejně jako s důvody neprovedení účastnické výpovědi žalobce (pro jeho nepříznivý zdravotní stav). Žalobce pak uvedené důvody v odvolání nevyvrátil.
14. Žalobce dále namítal, že výslech svědka M. M., notáře sepisujícího kupní smlouvu, byl proveden nezákonným způsobem a je procesně nepoužitelný. Odvolací soud poznamenává, že v souladu se zněním § 56 odst. 1 písm. e) zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád, je notář povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se v souvislosti s notářskou a další činností dozvěděl, přičemž takové povinnosti jej mohou zprostit pouze osoby, v jejichž prospěch takovou činnost prováděl (§ 56 odst. 2 notářského řádu). V průběhu řízení před soudem I. stupně výslovně zprostil notáře povinnosti zachovávat mlčenlivost o okolnostech sepisu kupní smlouvy žalovaný (č.l. 58 spisu). Proti provedení výpovědi svědka M. M. při jednání před soudem I. stupně dne 6. 6. 2022 však ničeho nenamítal ani zástupce žalobce, dokonce sám svědku aktivně kladl otázky. Z takového postupu lze dovodit, že rovněž žalobce prostřednictvím svého zástupce s provedením výslechu svědka souhlasil a konkludentně tak povinnosti zachovávat mlčenlivost svědka zprostil.
15. Odvolací soud shledává bez významu rovněž námitku původního žalobce o nesprávnosti závěru, že se o něj starali pouze jeho kamarádi. Odvolací soud poznamenává, že pokud právní nástupce žalobce tvrdil, že i on poskytoval svému otci, původnímu žalobci, pomoc (což mělo být prokázáno i výpovědí svědka B.), uvedené nevylučuje, že původnímu žalobci byla pomoc poskytována z více stran, tedy i ze strany žalovaného. Stejně tak nepodstatná je argumentace s poukazem na věk a stav prodávajícího, jenž nevylučoval bezúplatně zřízené služebnosti doživotního užívání předmětných nemovitostí.
16. Veden těmito úvahami odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrdil, a to včetně výroku o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně, které podle § 142 odst. 1 o. s. ř. byly přiznány zcela úspěšnému žalovanému a jejich výše i správně vyčíslena.
17. Soud I. stupně se přitom zabýval i okolnostmi odůvodňujícími mimořádné nepřiznání náhrady nákladů řízení ve smyslu § 150 o. s. ř., přičemž výši nákladů i zdravotní stav původního žalobce zohlednil až při stanovení lhůty k plnění. S ohledem na procesní nástupnictví na straně žalobce však důvody pro delší lhůtu k plnění náhrady nákladů řízení vycházející z poměrů původního žalobce pominuly, odvolací soud lhůtu k plnění k rukám zástupce žalovaného (§ 149 odst. 1 o. s. ř.) stanovil v trvání 3 dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o. s. ř.
18. O náhradě nákladů odvolacího řízení pak bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. tak, že žalobce byl zavázán k povinnosti zaplatit v odvolacím řízení úspěšnému žalovanému k rukám jeho advokáta na náhradě účelně vynaložených nákladů tohoto řízení částku 21 787 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o. s. ř.). Uvedená částka sestává z odměny advokáta žalovaného za dva úkony právní služby, a to vyjádření k odvolání žalobce a účast při jednání před odvolacím soudem (§ 11 odst. 1 písm. k), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, dále jen „vyhlášky“), ve výši 9 920 Kč (§ 7 bod 6, § 8 odst. 1 písm. a) vyhlášky), dále částky paušálních náhrad hotových výdajů advokáta za dva úkony po 300 Kč (§ 13 odst. 4 vyhlášky), cestovních výdajů dle § 13 odst. 1, 5 vyhlášky ve výši 1 447 Kč ze sídla advokátní kanceláře v Jihlavě do sídla Krajského soudu v Brně a zpět (180 km) při sazbě náhrad 5,20 Kč za 1 km, průměrné spotřebě

vozidla použitého k cestě 6,9 l/ 100 km, ceně paliva (benzin 95) 41,20 Kč za 1 l a náhrady za promeškaný čas cestou k soudu a zpět v rozsahu 5 půlhodin po 100 Kč dle § 14 odst. 1, 3 vyhlášky.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat dovolání do dvou měsíců od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni, přičemž dovolání bude přípustné při splnění podmínek obsažených v § 237 o. s. ř.

Brno 31. října 2023

JUDr. Ladislav Palatin v. r.
předseda senátu