



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marie Korbelové a soudců JUDr. Marie Rudolfové a Mgr. Tomáše Lisa v právní věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
zastoupená advokátkou JUDr. Petrou Koubovou
sídlem Otakarova 1427/41, 370 01 České Budějovice

proti

žalovaným:

1. ██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
2. ██████████, narozená ██████████
bytem ██████████

oba zastoupeni advokátem JUDr. Janem Tarabou
sídlem Nádražní 1988, 397 01 Písek

o určení vlastnického práva k jednotce, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Písku ze dne 22. 8. 2023, č. j. 9 C 62/2022-224,

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve výroku I. a III. **potvrzuje**.

- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II. **mění** tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným oprávněným společně a nerozdílně náklady řízení ve výši 50 916,80 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaných.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovaným oprávněným společně a nerozdílně náklady odvolacího řízení ve výši 12 729,20 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalovaných.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem Okresní soud v Písku žalobu o určení, že žalobkyně je výlučnou vlastnící jednotky č. [REDAKCE] vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. [REDAKCE], [REDAKCE], bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. [REDAKCE], a podílu o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy č. p. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a pozemku parc. č. [REDAKCE], to vše v katastrálním území [REDAKCE], zamítl (výrok I.). Žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalovaným oprávněným solidárně náklady řízení ve výši 70 737 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaných (výrok II.). Žalobkyni uložil povinnost zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku státem zálohované náklady řízení ve výši 5 308 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku (výrok III.). Své rozhodnutí odůvodnil tím, že žalobkyně se domáhala určení, že je výlučnou vlastnící bytu – jednotky specifikované ve výroku I. s odůvodněním, že 26. 7. 2021 tento byt prodala žalovaným za kupní cenu 650 000 Kč, kupní smlouva je však absolutně neplatná. Před uzavřením kupní smlouvy žalobkyně komunikovala prostřednictvím sociální sítě Facebook s podvodníkem, kterému postupně zaslala celkem 54 200 EUR, neboť mu věřila, že se jí zasláné finanční prostředky vrátí. Když podvodník požadoval další finanční prostředky, že jinak může žalobkyně všechny peníze prodělat, a žalobkyni finanční prostředky docházely, obrátila se žalovaného 1., aby jí zapůjčil peníze, což by bylo zajištěno zástavním právem k bytu. Nechtěla však zmiňovat spolupráci s podvodníkem a účel, na který peníze žádá, proto uvedla, že peníze nutně potřebuje na léčbu svého těžce nemocného syna [REDAKCE]. Žalovaný jí sdělil, že peníze nepůjčuje, navrhl, že by byt od žalobkyně koupil. Zmínil, že jako realitní makléř se vyzná v nemovitostech, žalobkyni ujistil, že kupní cena 650 000 Kč odpovídá tržní ceně. Na žádost žalobkyně žalovaný umožnil nadále v bytě bydlet nájemcům a uzavřel s nimi novou nájemní smlouvu. Žalovaní však museli vědět, že hodnota jednotky je několikanásobně vyšší než kupní cena, muselo jim být zjevné, že je osobou nezkušenou, lehkomyšlnou, resp. jednající s jistou rozumovou slabostí, museli si být vědomi tísně žalobkyně, která nutně potřebovala jednotku prodat, byť za jiným účelem, než tvrdila. Ze strany žalovaných jde tedy o lichevní jednání. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení žalobkyně dovozovala ze skutečnosti, že žalovaní jsou zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci, ač jimi ve skutečnosti nejsou. Žalovaní s žalobou nesouhlasili s tím, že žalobkyně nemá na požadovaném určení naléhavý právní. Žalobkyně koncem června 2021 navštívila žalovaného v jeho kanceláři v [REDAKCE] s tím, že je výlučným vlastníkem předmětné jednotky - bytu o dispozici 2+1 o výměře 48,49 m² v původním stavu bez jakékoli rekonstrukce ve 3. podlaží bez výtahu v bytovém domě v původním stavu z doby výstavby v roce 1956 a že uvažuje o jejím prodeji. V bytě jsou nájemníci (její známí) a podmínkou realizace prodeje bytu je akceptování nájemníků. Nato jí bylo žalovaným sděleno, že to samozřejmě významně ovlivňuje případnou poptávku i cenu bytu, která v takovém případě bude samozřejmě nižší. Při další návštěvě v kanceláři žalovaného dne 2. 7. 2021 sama žalobkyně žalovanému nabídla, že mu jednotku prodá za částku 650 000 Kč. V rámci jednání vůbec nebyla zmiňována potřeba finančních prostředků pro syna [REDAKCE]. Přibližně za 14 dní byla dohodnuta schůzka a prohlídka bytu. Po prohlídce za několik dnů žalobkyně kontaktovala žalovaného, jak se rozhodl. Koncept kupní smlouvy byl zaslán žalovaným na e-mailovou adresu žalobkyně a žalobkyně přijetí e-mailu tentýž den potvrdila, následující den odpověděla, že si smlouvu pročítala a vše je v pořádku, otázku měla pouze ohledně průkazu energetické náročnosti budovy a potvrzení o bezdlužnosti s tím, že tam případně sama zavolá. Ke konceptu kupní smlouvy neměla připomínek, dokonce řešila předání energetického štítku PENB a aktivně chtěla případně

věc řešit na bytovém družstvu. Teprve poté se dohodl termín podepsání kupní smlouvy. Podpis smlouvy a ověření podpisů proběhlo v kanceláři [REDAKCE]. Pokud jde o tvrzenou lichvu, žalobkyně opakovaně lživě jednala ve vztahu ke svému okolí a nelze akceptovat tvrzení, že je osobou nezkušenou, jednající s jistou rozumovou slabostí. Cenu za bytovou jednotku stanovila sama. V bytové jednotce jsou nájemci, bude nutné provést celkovou totální rekonstrukci domu i bytu, cena je adekvátní. Žalobkyně posílala žalovanému platby od nájemců, které od nich dlouhodobě vybírala v hotovosti tak, jak bylo dohodnuto. Nikdy nezmínila, že by byla v tísní, nezkušená či trpěla rozumovou slabostí, ani po prodeji bytové jednotky si nikdy na nic nestěžovala, ač se se žalobkyní potkávali. Na základě provedených důkazů učinil okresní soud následující skutkové závěry: Dne 26. 7. 2021 uzavřela žalobkyně s žalovanými kupní smlouvu, na základě které jim prodala předmětnou bytovou jednotku za kupní cenu 650 000 Kč. Jde o bytovou jednotku 2+1 s lodžii o výměře 47 m² ve druhém patře panelového domu postaveného v šedesátých letech minulého století, v němž není výtah. V domě neproběhla žádná revitalizace, byly pouze vyměněny tzv. stoupačky. Okna v bytě jsou původní, netěsní a zatéká tam. Kuchyňská linka je rovněž původní, stejně jako podlahy, koupelna, rozvody elektřiny a vody, odpady, v bytě je plíseň, byt je před kompletní rekonstrukcí. V červnu 2021 žalobkyně navštívila žalovaného v jeho realitní kanceláři v [REDAKCE] s tím, že by měla zájem byt prodat. Žalovaný jí nabídl, že byt nafotí a dá do nabídky. Žalobkyně řekla, ať to zatím nedělá, že si to promyslí. Začátkem července se opět dostavila do realitní kanceláře žalovaného a žalovanému řekla, že by si přála, aby byt koupil přímo on s manželkou a zachoval nájemní právo pro stávající nájemce manžele [REDAKCE], když věří tomu, že by tak žalovaný učinil. Navrhla kupní cenu 650 000 Kč. Koupí bytu žalovanému rozmlouvala jak manželka, tak i jeho otec. Na úhradu kupní ceny si žalovaný musel půjčit od otce 250 000 Kč. Obvyklá cena bytu v době uzavření kupní smlouvy podle závěrů okresního soudu činila 1 246 000 Kč. Před jednáním o prodeji bytu se uskutečnila návštěva žalobkyně v realitní kanceláři žalovaného na jaře roku 2021, kdy žalobkyně v pozici členky výboru SVJ v domě, kde bydlí, požadovala po žalovaném zpracování průkazu energetické náročnosti budovy. Při vzájemném jednání žalobkyně nikdy žalovaného nežádala o zapůjčení peněz ani nesdělovala, že peníze potřebuje pro nemocného syna. Žalovaný po koupi bytu uzavřel s manželkou [REDAKCE] novou nájemní smlouvu na dobu určitou s možností automatického prodloužení nájmu a takto sjednaný nájem bytu respektoval. Nájem bytu pak byl ukončen na žádost nájemců [REDAKCE], neboť ti nebyli soběstační a schopni samostatně v předmětném bytě bydlet. Naléhavý právní zájem žalobkyně na požadovaném určení podle okresního soudu vyplývá ze skutečnosti, že žalobkyně tvrdí, že v důsledku absolutní neplatnosti kupní smlouvy (respektive relativní neplatnosti, jíž se dovolala) je vlastníkem předmětných nemovitostí, avšak tyto jsou v katastru nemovitostí evidovány jako vlastnictví žalovaných. Podle okresního soudu skutková verze žalobkyně o lichevním jednání žalovaných, zneužití tísně žalobkyně ze strany žalovaných a nemravnosti jejich jednání nebyla prokázána. Přestože výše sjednané ceny bytu dosahovala jen přibližně poloviny ceny obvyklé, nelze danou situaci posoudit jako lichvu či jako nemravné jednání žalovaných zakládající neplatnost kupní smlouvy. Žalobkyně v době před prodejem bytu jednala se žalovaným č. 1. z pozice členky výboru SVJ v domě, kde bydlí, a požadovala zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Žalovaný (respektive oba žalovaní) nemohl tedy nabýt dojmu, že žalobkyně je osobou zcela bez základní orientace v bytových otázkách, osobou nezkušenou či lehkomyšlnou, popřípadě osobou s rozumovou slabostí. Chybí okolnost, které by žalovaní mohli zneužít. Dále žalobkyně žalovanému (žalovaným) nesdělila pravý důvod, proč peníze potřebovala, nelze tedy uvažovat o tom, že by žalovaní měli mít povědomí o její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti při rozhodování - z důvodu jejího jednání s podvodníkem. Nebylo dále prokázáno, že by žalovaným bylo známo, že je žalobkyně v tísní, neboť žalobkyně neprokázala, že žalovanému sdělila, že peníze za prodej bytu potřebuje pro léčbu nemocného syna. Podle okresního soudu žalobkyně neprokázala ani další tvrzení, že žalovaný jí řekl, že za kupní cenu 650 000 Kč se byty v okolí běžně prodávají, že tato cena odpovídá tržní ceně. Navíc zjištěný rozdíl mezi cenou sjednanou a cenou obvyklou nelze považovat za hrubý nepoměr vzájemných plnění. To proto, že žalobkyně na prodej bytu spěchala,

přítom trvala na tom, aby nájemní právo manželům ██████████ bylo zachováno na dobu jejich života. V odstavci 27. okresní soud zdůvodnil, proč vyšel ze závěrů znalkyně Hrochové ohledně stanovení obvyklé ceny bytu. Okresní soud uzavřel, že jednání žalovaných spočívající v uzavření kupní smlouvy na předmětný byt za 650 000 Kč nelze posoudit ani jako jednání lichevní, ani jako jednání ve zjevném rozporu s dobrými mravy či natolik nemravné, aby mohlo založit absolutní či jen relativní neplatnost kupní smlouvy. Podmínky § 1796 o. z. nebyly splněny. Žalovaní by o skutečnostech, z nichž by tíseň mohla pramenit, museli vědět. Pokud žalobkyně tvrdila, že žalovanému řekla, že peníze potřebuje pro léčbu svého těžce nemocného syna, toto neprokázala. Neprokázala ani to, že by žalovaní zneužili její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti, neboť neprokázala, že by žalovaní o její rozumové slabosti či lehkomyšlnosti měli mít povědomost. Nebyl prokázán ani hrubý nepoměr mezi sjednanou cenou a cenou obvyklou. Okresní soud rovněž připomněl zásadu, na níž spočívá soukromé právo, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny (§ 3 odst. 2 písm. d/ o. z.). Obecně platí, že strany kupní smlouvy nejsou omezeny ve sjednání výše kupní ceny. Institut neúměrného zkrácení, lichvy nebo neplatnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy je výjimkou z uvedené zásady. O nákladech řízení mezi účastníky okresní soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a o nákladech řízení státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.

2. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání. Nesouhlasila především se závěrem, že nebyl prokázán hrubý nepoměr mezi sjednanou cenou a obvyklou cenou. Poukázala na to, že obvyklá cena jednotky ve výši 1 246 000 Kč již závadu ve formě nájemního práva manželů ██████████ zohledňuje, když bez zohlednění této závady činí obvyklá cena jednotky dle znaleckého posudku Ing. Hrochové 1 490 000 Kč. Navíc zatížení nájemním právem je výrazně odlišné od zatížení věcným břemenem (nižší), ocenění tedy nelze stanovit shodnou metodikou. Podle žalobkyně je třeba přiklonit se k závěrům znaleckého posudku Ing. Pokorného, který stanovil cenu jednotky bez zohlednění nájemního práva na 1 539 000 Kč, oproti ceně stanovené Ing. Hrochovou v částce 1 490 000 Kč, kdy Ing. Hrochová vychází i ze vzorku č. 1 deformujícího výslednou cenu. Znalec Pokorný svůj postup (vyřazení vzorku č. 1) vysvětlil pravidlem, že cena větších bytů je relativně nižší než malometrážních. Žalobkyně rovněž nesouhlasila se závěrem, že kupní cenu navrhla ona. I pokud by kupní cenu navrhla, žalovaný kupní smlouvu uzavřel a tvrdil přitom žalobkyni, že se jedná o obvyklou kupní cenu jednotky, pak jednal nepochybně v rozporu s dobrými mravy. Pokud žalovaný celou dobu setrvává na tom, že částka 650 000 Kč je cenou obvyklou, není důvod nevěřit tomu, že totéž žalobkyni sděloval před uzavřením kupní smlouvy. Žalobkyně se v cenách nevyznala, v době uzavření smlouvy jí bylo 71 let a 10 měsíců. Její nezkušenost vyplývá i z toho, že se neporadila se svou rodinou, ani nezjišťovala cenu u nezávislé odborně způsobilé osoby. Žalovanému jako realitními makléři a jeho manželce muselo být již z absolutně nízké ceny zcela zřejmé, že žalobkyně je (pokud jde o prodej bytové jednotky) osobou zcela nezkušenou, a tato situace byla jimi zneužita. Na nemovitosti vážlo zatížení ve formě nájemní smlouvy, podle nově uzavřené nájemní smlouvy z 1. 8. 2021 mohl však pronajímatel nájem kdykoliv neprodloužit, aniž by byl povinen nájemci důvod sdělit. Smlouva umožňovala nájem kdykoliv po 12 měsících ukončit. Pokud jde o hrubý nepoměr vzájemných plnění, žalobkyně poukázala na literaturu, kterou (v bodě 5.5.1) specifikovala s tím, že je odkazováno na rozhodnutí Nejvyššího soudu z 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021. Dle Nejvyššího soudu lze za výchozí pravidlo považovat zákaz zkrácení přes polovic. Jinak řečeno hrubým nepoměrem vzájemných plnění bude hranice zhruba do poloviny vzájemných plnění (rozpětí 45-55 %), od níž se soud odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody. Tento interval je podle žalobkyně v daném případě zachován. Při stanovení ceny dle znaleckého posudku Ing. Pokorného (i po zohlednění závady ve formě nájemního práva oceněné Ing. Hrochovou na částku 243 585) by činila cena jednotky 1 295 415 Kč a kupní cena činila 50,1 % z této částky. Pokud okresní soud zdůraznil, že před jednáním o prodeji bytu žalobkyně s žalovaným jednala z pozice jednatelky či místopředsdkyně výboru (SVJ) v domě, v němž bydlí, stav, kdy osoba působí (ve věku téměř 72 let) jako místopředseda výboru SVJ ještě neznamená, že se daná osoba orientuje ve značně se vyvíjejícím realitním trhu a cenách nemovitostí. S ohledem na shora uváděné skutečnosti, kdy žalovaný

██████████ je dlouholetým realitním makléřem, odborníkem v oboru a žalovaná mu věřila, že kupní cena 650 000 Kč je obvyklou kupní cenou, lze dospět k závěru o neplatnosti kupní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 588 o. z. Z opatrnosti se dovolala rovněž neplatnosti kupní smlouvy ve smyslu § 580 odst. 1 o. z. Pak by nebylo nutné ani dosažení hrubého nepoměru ve smyslu § 1796 o. z. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že vyhoví žalobě.

3. K odvolání žalobkyně se žalovaní vyjádřili. Poukázali na to, že žalobkyně vyžadovala respektovat právo stávajících nájemců v bytě bydlet, a to až do jejich smrti nebo do doby, kdy to budou vyžadovat. Důvodem prodeje právě žalovaným byla její jistota, že osoby jí osobně známé tento její požadavek dodrží. Nelze pominout a zapomenout, že předmětný byt žalobkyně neužívala, měla zajištěno bydlení v sousedství, prodej bytu jí nikterak neomezoval. Nelze rovněž pominout, že žalobkyně je cca od roku 2001 vedena jako členka výboru společenství vlastníků bytových jednotek domu č. p. ████████ a ████████ v ████████ a dosud je pracovně aktivně činná jako ekonomicky vzdělaná osoba, účetní poradce při spolupráci s firmou ████████████████████. Úvahy o tom, co by se mohlo stát s dalším trváním nájmu, kdyby..., jsou nepřiléhavé a nepodložené. Zjištěný technický stav bytové jednotky bude vyžadovat značnou rekonstrukci a vynaložení finančních prostředků. Žalobkyně chtěla bytovou jednotku prodat za kupní cenu, kterou s žalovanými dohodla, vyjadřovala se tak, že jí je byt již k nepotřebě, že by raději získala peníze, ale že současně musí zajistit prodej takovému kupci, který ponechá stávající nájemce v bytě. Žalovaní považují za významné, že nebyli nikterak informováni o eventuálních finančních potížích, plánech či obavách žalobkyně, což by při zneužití mohlo být posuzováno jako rozporné s dobrými mravy. Nic takového nebylo ani tvrzeno. Proto navrhli potvrzení rozsudku.
4. Odvolací soud prvotně vyhodnotil, že odvolání žalobkyně je přípustné, bylo podáno včas a osobou oprávněnou (§ 201, § 202 a contrario a § 204 o. s. ř.). Přezkoumal napadený rozsudek podle § 212 a § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru o nedůvodnosti odvolání ve věci samé (částečně snížil pouze náhradu nákladů řízení, viz dále).
5. Podle § 547 o. z. právní jednání musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu.
6. Podle § 580 odst. 1 o. z. neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.
7. Podle § 588 o. z. věta první soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek.
8. Podle § 1796 o. z. neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.
9. Podle názoru odvolacího soudu okresní soud na základě úplných skutkových zjištění dospěl ke správnému skutkovému a právnímu závěru. Pokud jde o naléhavý právní zájem žalobkyně na požadovaném určení, i podle názoru odvolacího soudu je naléhavý právní zájem dán, jak jej okresní soud odůvodnil v odstavci 25. rozsudku. Odvolací soud (shodně jako okresní soud, viz odstavec 29.) vychází z toho, že jednou ze základních zásad soukromého práva je i zásada, podle níž smlouvy mají být plněny. Při uzavření kupní smlouvy strany nejsou vázány cenovým předpisem a instituty neúměrného zkrácení, lichvy nebo neplatnosti právního jednání pro rozpor s dobrými mravy, představují výjimku z těchto pravidel. V této souvislosti odvolací soud poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu z 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021, podle něhož soukromé právo je založeno na velmi výrazném respektu k principu autonomie vůle, mimo jiné při uzavírání smluvních vztahů. Z toho vyplývá velmi výrazný respekt k tzv. smluvní volnosti, ale také nezbytná odpovědnost smluvních stran za obsah sjednaných a dohodnutých smluv. Soukromé právo v oblasti smluvní volnosti stanoví pouze hraniční korektivy, které mají ve vztahu ke smlouvám, a právním jednáním obecně, představovat limity, ve kterých soukromé právo zasahuje při základním

východisku, jímž je prioritou platnosti smluv. Jedním z těchto východisek je tzv. princip poctivosti (§ 6 o. z.) a zákaz zneužití práva (§ 8 o. z.). Postup označovaný jako zneužití je také východiskem úvah o konkrétní uzavřené smlouvě jako smlouvě lichevní ve smyslu § 1796 o. z. Tím se soukromé právo snaží bránit - pod sankcí neplatnosti - ujednáním, která jsou z obecného převažujícího pohledu považována za nepřijatelná pro zneužívající postup jedné ze smluvních stran, která zneužívá určitý existující handicap u smluvní strany druhé (tíseň, nezkušenost, rozumovou slabost, rozrušení, lehkomyšlnost apod.), tj. postup, který není obecně tolerovatelný.

10. Žalobkyně na základě téhož právního jednání (uzavření kupní smlouvy s žalovanými dne 26. 7. 2021) podala u Okresního soudu v Písku dvě žaloby. Vedle předmětné žaloby podala dne 15. 7. 2022 proti žalovaným žalobu na neúměrné zkrácení. Navrhla, aby kupní smlouva byla zrušena a určeno, že je výlučným vlastníkem předmětné jednotky. Toto řízení bylo usnesením z 2. 8. 2022, č. j. 3 C 183/2022-28 podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. přerušeno do pravomocného skončení věci vedené pod sp. zn. 9 C 62/2022 (do skončení předmětné věci). V předmětném řízení je tedy projednávána žaloba na určení vlastnického práva k jednotce z důvodu tvrzeného lichevního jednání žalovaných, dále jednání v rozporu s dobrými mravy (s nímž je spojována rovněž absolutní neplatnost právního jednání), dále i z důvodu relativně neplatného právního jednání, které během řízení namítla, a konečně podáním z 1. 2. 2024 žalobkyně soudu oznámila, že vůči žalovaným se z opatrnosti dovolala neplatnosti kupní smlouvy, neboť u ní [redacted] vyvolal omyl, že kupní cena 650 000 Kč je obvyklou kupní cenou za jednotku, dovolává se tedy omylu o rozhodující okolnosti, kdy v omyl byla uvedena druhou stranou ve smyslu § 583 o. z.
11. Vztah uvedených institutů odvolací soud vykládá shodně jako autoři komentáře Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019 na straně 1867 a 1877: Neznalost ceny, respektive hodnoty plnění, představuje (zpravidla právně nevýznamný) omyl v pohnutce. Neúměrné zkrácení zakládá relevanci skutečností, které by jinak byly zpravidla irelevantní. Dopad neúměrného zkrácení nelze nahradit ustanoveními o omylu. Neúměrné zkrácení nesměřuje k ochraně jiné subjektivní slabosti, než je omyl o hodnotě (ceně) předmětu plnění. U lichvy jsou vyžadovány jiné znaky subjektivní slabosti, a to tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení nebo lehkomyšlnost a zneužití tohoto stavu lichvářem. Zneužívající přitom věděl nebo musel vědět o subjektivní slabosti protistrany. Objektívními znaky lichvy jsou existence smlouvy a hrubého nepoměru ve vzájemném plnění (viz shodně rozhodnutí NS, např. rozsudek z 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, rozsudek z 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022-II. Pokud jde o vztah k dobrým mravům, Nejvyšší soud se v rozsudku z 31. 8. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1653/2009, kdy ještě platné právo neobsahovalo právní institut neúměrného zkrácení, vyslovil, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi daného případu (nikoliv však sama o sobě) již naplňovat znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy. Podle názoru odvolacího soudu právní jednání může naplnit podmínky jak lichevního (§ 1796 o. z.), tak nemravného (§ 547 o. z.) jednání. Zatímco podmínky lichevního jednání jsou dány zákonnou úpravou (§ 1796 o. z.), ustanovení § 547 o. z. (které přikazuje právní jednání odpovídající svým obsahem a účelem mj. dobrým mravům) je ustanovením s neurčitou hypotézou. Výklad tohoto pojmu je ponechán rozhodovací praxi soudů, kdy je třeba vzít v potaz všechny okolnosti daného závazkového vztahu. Ústavní soud v nálezu z 19. 1. 2017 sp. zn. I. ÚS 3308/16 uvedl, že lichva představuje právní jednání, které je v rozporu s dobrými mravy. Nejvyšší soud v rozsudku z 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022-II. mj. vyslovil, že právní úprava lichvy dle § 1796 o. z. představuje konkretizaci (typizaci) jednání, které se svojí povahou příčí dobrým mravům a je neplatné dle § 588 o. z. Podle názoru odvolacího soudu obecně lze připustit, že určité právní jednání nesplňuje podmínky lichevního jednání ve smyslu § 1796 o. z., přesto bude vyhodnoceno jako rozporné s dobrými mravy.
12. V poměrech projednávané věci: námitka žalobkyně z 1. 2. 2024, již se žalobkyně dovolává relativní neplatnosti kupní smlouvy s tím, že u ní [redacted] vyvolal omyl ohledně kupní

ceny ve smyslu § 583 o. z., nemá další právní důsledky. Podle názoru odvolacího soudu úmyslem zákonodárce bylo založit právní relevanci omylu osoby, která se mýlí v hodnotě věci, pouze prostřednictvím neúměrného zkrácení a „takto úzce formulovaný profil relevance nelze nahrazovat jiným institutem“ (viz shora citovaný Komentář, strana 1876). Žalobkyně ostatně ve lhůtě stanovené § 1795 o. z. podala žalobu na neúměrné zkrácení u Okresního soudu v Písku, jak je citována shora. Odvolací soud se zaměřil na posouzení, zda došlo k naplnění § 1796 o. z. Jak vyplývá již ze shora uvedeného, předpokladem aplikace je zneužití subjektivní slabosti smluvního partnera, kdy zneužívající věděl nebo musel vědět o subjektivní slabosti protistrany a hrubém nepoměru mezi plněními, a přesto jí využil. Přitom není vyžadována úmyslná forma zavinění, postačí forma vědomé nedbalosti (viz shora citovaný Komentář, strana 1877). Obecně pokud jde o tíseň, jedná se o vadu v pohnoutce právního jednání a zahrnuje situace, ve kterých zůstává poškozenému volba buď ke krajně nevýhodným podmínkám přistoupit, nebo utrpět ještě větší újmu. Obava (působení tísně) musí být objektivně existující. V posuzované věci žalovaní vůbec nevěděli o tom, že žalobkyně by mohla být v tísní způsobené jí podvodníkem. Skutečná motivace žalobkyně pro rychlé získání peněz zůstala žalovaným utajena (žalobkyně sama tvrdí, že jim to neřekla). Proto nemohli tohoto jejího stavu zneužít. Žalobkyně neměla potřebu peněz pro nemocného syna, z důvodu jeho nemoci se neocitla ve finanční tísní, byť samotnou nemoc odvolací soud nezpochybňuje. Pokud jde o nezkušenost, nezkušený je smluvní partner v důsledku nedostatku nebo vady životní zkušenosti, popř. pro nedostatek obecných obchodních znalostí, v důsledku čehož není schopen dostatečně hájit své zájmy. Nezkušenost může být spojena s nedostatkem věku, životními podmínkami. I odvolací soud považuje za významné, že žalobkyně v době před prodejem bytu (na jaře téhož roku) jednala s žalovaným 1. z pozice členky výboru SVJ v domě, kde bydlí, a požadovala zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Odvolací soud poukazuje i na e-mailovou komunikaci na č. l. 35 až 37 spisu mezi žalobkyní a žalovaným 1. ve fázi před uzavřením smlouvy (viz odstavec 6. napadeného rozsudku). Okresní soudem provedené důkazy nenasvědčují, že by žalobkyně byla osobou nezkušenou v bytových otázkách. Jako osoba nezkušená se neprojevovala, naopak (viz žalobkyní používané výrazy o e-mailové korespondenci „PENB“, „potvrzení o bezdlužnosti“). Odvolací soud nedovozuje nezkušenost žalobkyně se samotné kupní ceny. Z provedených důkazů vyplývá, že žalobkyně v předmětném bytě nebydlela, chtěla rychle získat finanční prostředky a zároveň zachovat nájem manželům [REDAKCE]. Z provedeného dokazování nevyplývá, že by žalobkyně byla osobou trpící trvalou či přechodnou rozumovou slabostí. Nejednalo se ani o stav rozrušení, kdy na uzavření kupní smlouvy měla určitý čas, smlouvu si přečetla. Pokud jde o lehkomyšlnost, předmětné právní jednání odvolací soud neshledává lehkomyšlným, žalobkyně si byla vědoma následků vlastního právního jednání, předmětné právní jednání mělo jasný cíl, nebylo bezstarostné ohledně následků. I podle názoru odvolacího soudu v předmětné věci není splněna jedna ze základních podmínek lichvy, totiž podmínka, že zneužívající věděl nebo musel vědět o subjektivní slabosti protistrany, a přesto jí zneužil ve smyslu § 1796 o. z. Za dané situace je nadbytečné hodnotit otázku hrubého nepoměru mezi plněními, což je další z podmínek pro závěr o lichevním jednání způsobujícím absolutní neplatnost kupní smlouvy (otázka hrubého nepoměru vzájemných plnění je relevantní při neúměrném zkrácení, viz shora citované rozhodnutí NS z 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021-II.).

13. Odvolací soud se ztotožňuje s hodnocením okresního soudu, že právní jednání žalovaných nebylo natolik nemravné, aby mohlo založit absolutní neplatnost kupní smlouvy. Je nutno si uvědomit, že obě smluvní strany dostaly to, co požadovaly, splnily to, k čemu se zavázaly, a nadále spolupracovaly. Jak bylo v řízení zjištěno, nájemci platili v hotovosti nájem a zálohu na elektřinu nadále žalobkyni, ta nájem přeposílala žalovanému 1. a zálohu na elektřinu posílala na E.ON, neboť ona měla stále uzavřenou smlouvu se společností E.ON, předtím se společností BOHEMIA ENERGY. Pokud žalovaní koupili předmětnou bytovou jednotku za výhodnou kupní cenu (do budoucna pro jednoho ze svých synů), neznamená to bez dalšího nemravnost jejich právního jednání, neboť žalobkyně, kromě rychlého získání finančních prostředků, požadovala, aby bytovou jednotku koupili právě žalovaní, neboť jim věřila, že zachovají nájem manželům [REDAKCE]. To

splnili (byt' nájemní smlouvu z 1. 8. 2021 bylo možno z vůle pronajímatelů [redacted] snadno skončit podle článku III., bod 4. – čl. 109 spisu, nájemní smlouvu mohla totiž snadno skončit i žalobkyně – jako předchozí pronajímatel - viz čl. II. Dohody o společném užívání bytu z 20. 12. 2013). Bylo již nadbytečné doplnit dokazování seznamem inzerátů vydaných žalovaným 1. či jeho výkazem zprostředkování prodeje. Odvolací soud nepochybuje o tom, že žalovaný 1. je odborníkem ohledně prodeje nemovitostí a v tomto ohledu nepochybně silnější stranou. Je však značný rozdíl mezi cenou bytové jednotky, na jejíž prodej prodávající vůbec nespěchá, je mu lhostejno, komu ji prodá, oproti situaci předmětné, jak byla popsána shora. Sjednanou kupní cenu odvolací soud tedy nepovažuje za nemravnou. (Případné zkrácení přes polovic není bez dalšího nemravné, viz shora v odst. 11. citovaná judikatura NS.) Z uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. za použití § 219 o. s. ř. potvrdil. Za věcně správný považoval i výrok III. ohledně nákladů řízení státu, odkazuje na odůvodnění v odstavci 31. rozsudku.

14. Pokud jde o náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně mezi účastníky řízení, odvolací soud zastává odlišný názor ohledně dalších porad s klientem přesahujících jednu hodinu (§ 11 odst. 1 písm. c) advokátního tarifu). Judikaturou Nejvyššího soudu (např. NS sp. zn. 21 Cdo 205/2017) bylo osvětleno, že účelem dalších porad advokáta s klientem je zejména, aby advokát byl od účastníka vybaven skutkovými poznatky potřebnými k jeho řádnému zastupování. V posuzované věci šlo vždy o porady před jednáními, které nevyústily v další (nová) skutková tvrzení. Pokud jde o úkon nahlédnutí do spisu dne 11. 10. 2022 na č. l. 112 spisu, advokát žalovaných důvodně očekával založení listin. Tyto listiny však nebyly v takovém rozsahu, aby je bylo možno považovat za úkon srovnatelný s úkonem právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. f) AT, tedy prostudování spisu při skončení vyšetřování za každé započaté dvě hodiny. Proto odvolací soud při dvou zastoupených přiznal žalovaným náhradu nákladů řízení za 8 ostatních, okresním soudem v odstavci 30. specifikovaných, úkonů právní služby po 4 960 Kč (§ 7 bod 5. ve spojení s § 9 odst. 4 písm. b), § 9 odst. 3 písm. a), § 12 odst. 4 a § 11 odst. 1 písm. a), d), g) advokátního tarifu), tj. na odměně advokáta 39 680 Kč, za 8 režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT dalších 2 400 Kč. Spolu s 21 % DPH, jehož je advokát plátcem, vychází na nákladech řízení žalovaných před soudem prvního stupně částka 50 916,80 Kč. Odvolací soud úspěšným žalovaným tyto náklady přiznal s odkazem na § 142 odst. 1 o. s. ř. a nákladový výrok v odstavci II. podle § 220 o. s. ř. změnil.
15. V odvolacím řízení byli žalovaní rovněž úspěšní a výslovně uplatnili pouze dva úkony právní služby (advokát žalovaných se zúčastnil dvou jednání odvolacího soudu, tj. úkon dle § 11 odst. 1 písm. g) AT), za dva úkony po 4 960 Kč (při dvou zastoupených) činí odměna advokáta 9 920 Kč, za dva režijní paušály po 300 Kč dle § 13 odst. 4 AT dalších 600 Kč a spolu s 21 % DPH celkových 12 729,20 Kč. Lhůta k zaplacení nákladů řízení byla stanovena podle § 160 odst. 1 o. s. ř. věty před středníkem a náklady zastoupených účastníků se platí k rukám advokáta (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze za podmínek § 237 o. s. ř. a násl. podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR v Brně, a to ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení u Okresního soudu v Písku.

Nesplní-li povinná dobrovolně povinnost uloženou jí tímto rozsudkem, mohou oprávnění navrhnout jeho soudní výkon.

České Budějovice 6. března 2024

JUDr. Marie Korbelová v.r.
předsedkyně senátu