



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Oto Kubeše a soudkyň JUDr. Zlatuše Jíchové a JUDr. Aleny Horáckové ve věci žalobkyně M B , nar. , bytem , zastoupené JUDr. Vladimírem Vlčko, advokátem se sídlem Vršovická 51, Praha 10, proti žalovaným 1) F K , nar. , 2) J K , nar. , oběma bytem , zastoupeným JUDr. Ladislavem Tichým, advokátem se sídlem Studentská 331/II, Poděbrady, o **určení vlastnictví k nemovitostem**, o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Nymburce ze dne 22. července 2009, č.j. 5 C 90/2008-91,

**t a k t o :**

- I. **Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že žaloba s návrhem na určení, že žalobkyně je vlastníkem domu č.p. na st.p.č. 1, stavby bez č.p./č.e, na st.p.č. 2, st.p.č. 1 a st.p.č. 2, nemovitostí zapsaných na LV č. pro obec a katastrální území u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště , se zamítá.**
- II. **Žalovaným se náhrada nákladů řízení před soudem prvního stupně nepřiznává.**
- III. **Žalovaným se náhrada nákladů odvolacího řízení nepřiznává.**

## O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem uvedeným v záhlaví rozhodl soud prvního stupně tak, že určil, že žalobkyně M. B., r.č. je vlastníkem domu č.p. na st.p.č., pozemku st.p.č. (zastavěná plocha a nádvoří), vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště, na LV č. pro obec a k.ú. (výrok I.). O nákladech řízení rozhodl tak, že žalované uznal povinnými společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 28.585,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám advokáta (výrok II.).

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolání žalovaní. Ve svém odvolání namítli, že soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav věci, když neprovedl navržené důkazy. Na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Uvedli, že na jedné straně soud prvního stupně hovoří o smluvní volnosti a na druhé straně v rozporu s touto zásadou považuje konstrukci smluvní kupní ceny bez dalšího za nemravnou. Odkázali na svědeckou výpověď notářky JUDr. M. H., z jejíž výpovědi vyplynulo, že žalobkyně svou vůli prezentovala tak, že by žalovaným nejraději nemovitosti darovala. Nakonec byla dohodnuta kupní cena 500.000,- Kč ve splátkách. Účastníci byli ve velmi přátelském vztahu. Žalobkyně žila v nevyhovujících bytových podmínkách. Nízká kupní cena byla kompenzována zajištěním bydlení pro žalobkyni v nemovitosti žalovaných, kdy ve prospěch žalobkyně bylo zřízeno věcné břemeno bydlení a oni žalobkyni dále hradili otop, elektřinu a další výlohy s bydlením spojené. Dále namítli, že zdravotní stav žalobkyně je konsolidovaný a nikoli nedobrý, jak dovodil soud prvního stupně. Uvedli, že nelze přehlédnout jejich osobní péči o žalobkyni. Předmětná kupní smlouva tak byla uzavřena platně. Žalovaní proto navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žaloba bude zamítnuta, případně aby rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k podanému odvolání písemně vyjádřila. Uvedla, že žalovaní iniciovali uzavření kupní smlouvy a tato byla sepsána formou notářského zápisu u notářky JUDr. M. H. Notářka znala nepříznivý zdravotní stav žalobkyně. Celý akt uzavírání smlouvy trval hodinu, za tuto dobu se žalobkyně nemohla seznámit s textem smlouvy a vzhledem ke svému celkovému zdravotnímu postižení nebyla ani schopna sledovat celý průběh uzavírání kupní smlouvy. Je nemyslitelné, že by souhlasila s kupní cenou ve výši 500.000,- Kč, když dva znalecké posudky vypovídají o ceně nemovitostí cca 1,700.000,- Kč. Vzhledem ke svému věku, zdravotnímu stavu i momentálnímu psychickému stavu by nemohla pak v daném okamžiku vyhodnotit výši splátek na kupní cenu ve výši 25.000,- Kč ročně. Uzavřená kupní smlouva je nevyvážená a je jednostranně výhodná pro žalované. Soud prvního stupně tak dospěl ke správnému právnímu závěru, že kupní smlouva je absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Závěrem namítla, že s ohledem na její zdravotní postižení měli být k sepsání smlouvy přizváni dva svědci. Kupní smlouva je tak neplatná i pro nedodržení zákonem předepsané formy. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. ledna 2010, č.j. 22 Co 489/2009-121 podanou žalobu zamítl, když dospěl k závěru, že nebylo prokázáno, že by uzavřená kupní smlouva byla absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací rozsudkem ze dne 20. ledna 2011, č.j. 30 Cdo 2710/2010-162 rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. ledna 2010, č.j. 22 Co 489/2009-121 zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení, když dospěl k závěru, že zatímco soud prvního stupně po provedeném dokazování dospěl k závěru, že uvedená kupní smlouva je ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku absolutně neplatná, neboť koliduje s dobrými mravy, odvolací soud dospěl k závěru opačnému, aniž by v odvolacím řízení provedl (formou zopakování či doplnění) jakékoli dokazování. V procesní situaci, kdy soud prvního stupně svůj závěr o absolutní neplatnosti předmětné kupní smlouvy pro rozpor s dobrými mravy založil na skutkovém závěru, který vycházel i z dílčích skutkových zjištění, že žalovaní pak neměli v úmyslu žalobkyni zaplatit na kupní cenu ničeho, a dále, že žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, měl odvolací soud ve smyslu ustanovení § 213 odst. 2 o.s.ř. přistoupit k zopakování těch důkazů, z nichž uvedená zjištění učinil soud prvního stupně, pokud dovozoval, že je z nich možné, na rozdíl od soudu prvního stupně, dospět k jiným skutkovým zjištěním, anebo měl v odůvodnění svého rozsudku vyložit, pro jaké důvody k takové důkazní verifikaci nepřistoupil. V této souvislosti pak dovolací soud uvedl, že odvolací soud musí přistoupit k zopakování dokazování v odvolacím řízení tehdy, pokud má za to, že z důkazů, jež byly provedeny v řízení před soudem prvního stupně, je možné dospět k jinému skutkovému zjištění, než které učinil soud prvního stupně. Rozsah dokazování je v tomto případě určen množinou těch důkazů (důkazních prostředků), z nichž soud prvního stupně čerpal svá (dílčí) skutková zjištění, jež byla zásadně významná pro právní posouzení věci. Jestliže se rozsah dokazování v řízení před soudem prvního stupně nekryje s rozsahem důkazů, které odvolací soud v odvolacím řízení postupem předvídaným v ustanovení § 213 odst. 2 o.s.ř. zopakoval, je v takové procesní situaci nezbytné, aby odvolací soud v odůvodnění písemného vyhotovení svého rozsudku vyložil, z jakých důvodů došlo k předmětné důkazní redukci.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně v intencích ustanovení § 212 věty první a § 212a odst. 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných je důvodné.

Z obsahu spisu má odvolací soud zjištěno, že žalobkyně se podanou žalobou proti žalovaným domáhala určení, že je vlastníkem domu č.p. ■■■ na stavební parcele č. ■■■ a pozemku st.p.č. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1056 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. ■■■ pro obec a k.ú. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště ■■■ s odůvodněním, že kupní smlouvou sepsanou formou notářského zápisu ze dne 13.3.2007 prodala shora specifikované nemovitosti žalovaným. Kupní smlouvu však uzavřela v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, neboť dle znaleckého posudku činila cena předmětných nemovitostí v době prodeje nejméně částku 1,193.190,- Kč a kupní cena uvedená v kupní smlouvě byla 500.000,- Kč. Se znaleckým posudkem o ceně nemovitostí byla seznámena až po podpisu kupní smlouvy. Splatnost kupní ceny v ročních splátkách po 25.000,- Kč je vzhledem k věku a zdravotnímu stavu žalobkyně a ke skutečné délce splácení (20 let) zneužitím situace, neboť žalobkyně nebude schopna tyto peníze získané z titulu kupní ceny užít. Uvedla, že žalovaní sice v její prospěch zřídili právo věcného břemena bezplatného užívání bytu v domě č.p. ■■■ v ■■■, ale na druhé straně si první roční splátku 25.000,- Kč započítali na cenu bydlení v tomto domě. Zatím jí tak žalovaní nic nezaplatili. Dále uvedla, že se nemohla řádně seznámit s kupní smlouvou, protože je zrakově postižená, čte za pomoci kamerové zvětšovací TV lupy. U notářky pak nebyla schopna vnímat předčítaný text kupní smlouvy a kupní smlouvu ani neobdržela. Žalovaní využili jejího dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu. Trpí totiž

těžkou krátkozrakostí vpravo, v mládí utrpěla ztrátu levého oka (má oční protézu), trpí chronickými bolestmi páteře při degenerativních změnách obratlů. K léčení dalších nemocí užívá léky na tlumení bolesti. Notářský zápis tak měl být vzhledem ke zrakovému postižení sepsán za účasti dvou svědků. K podpisu kupní smlouvy navíc došlo krátce po úmrtí jejího bratra, na kterém byla psychicky závislá a jeho smrt velice těžce nesla. Z uvedeného prodeje dosud neměla žádný majetkový prospěch, neboť žalovaní doposud nezaplatili žádnou splátku na kupní cenu a ona naproti tomu byla nucena zaplatit daň z převodu nemovitostí.

Žalovaní s podanou žalobou nesouhlasili s odůvodněním, že kupní smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, neboť již v létě roku 2006 se na přání žalobkyně dostavili k notářce JUDr. H. [redacted] a společně požádali o sepsání kupní smlouvy ohledně převodu nemovitostí. Notářka žalobkyni doporučila, aby si svůj krok náležitě rozmyslela a doporučila jí odklad zamýšleného převodu nemovitostí s tím, aby nejprve zkusila svůj další případný život v Diakonii v [redacted], případně v domě žalovaných č.p. [redacted]. Při vlastním sepisu kupní smlouvy notářka žalobkyni notářský zápis přečetla a žalobkyně si podstatné části kupní smlouvy přečetla sama za pomoci tzv. kamerové zvětšovací TV lupy. Se žalobkyní se dohodli na tom, že jim předmětné nemovitosti prodá a odstěhuje se k nim. Žalobkyně sama navrhla splátkový režim a konkrétní výši splátek, neboť jí bylo známo, že žalovaní nemají téměř žádné úspory. Žalobkyně nebyla nijak znevýhodněna, naopak v její prospěch bylo zřízeno věcné břemeno bydlení v jejich domě č.p. [redacted] v [redacted]. Hodnota věcného břemene bydlení byla stanovena částkou 1.500,- Kč za jeden měsíc, což při dohodnuté době trvání věcného břemene na 40 let činí celkem částku 720.000,- Kč. První splátku kupní ceny po dohodě se žalobkyní zaplatili 27.6.2008. Žalobkyně si však tyto peníze na poště nepřebrala. Žalovaní dále uvedli, že jim žalobkyně v minulosti chtěla nemovitosti darovat za péči o ni. Žalobkyně obývala rozlehlý dům, byt v něm však byl zdravotně závadný a bydlení v něm bylo pro žalobkyni lidsky nedůstojné.

Soud prvního stupně se nejprve zabýval posouzením, zda má žalobkyně dle § 80 písm. c) o.s.ř. naléhavý právní zájem na určení svého vlastnictví a dospěl k závěru, že naléhavý právní zájem je dán, když dovodil, že v daném případě k existenci naléhavého právního zájmu postačuje skutečnost, že žalobkyně, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitostí, jako vlastníka nemovitostí není v katastru nemovitostí zapsána. Žalobkyně tak musí mít možnost dosáhnout vydání rozhodnutí, na základě kterého bude její existující vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí.

Soud prvního stupně provedl dokazování kupní smlouvou sepsanou formou notářského zápisu ze dne 13.3.2007, NZ 38/2007, výpisem z katastru nemovitostí LV č. [redacted] pro obec a k.ú. [redacted], lékařskou zprávou praktického lékaře MUDr. M. [redacted] B. [redacted] ze dne 15.7.2008, lékařskou zprávou z Centra zrakových vad, s.r.o., se sídlem Praha 5, areál FN v Motole, notářským zápisem ze dne 26.7.2006, NZ 101/2006, potvrzením ze dne 1.1.2008, předloženými znaleckými posudky znalce Ing. J. [redacted] Š. [redacted] ze dne 4. 1. 2007, č. 3039-2/2007, ze dne 4. 2. 2007, č. 3058-21/2007, znaleckým posudkem Hypoteční banky č. 02/07/167, spisem Okresního soudu v Děčíně sp. zn. 35 D 530/2006, předloženými fotografiemi, poštovními poukázkami ze dne 27.6.2008, ze dne 29.12.2008 a ze dne 2.2.2009, korespondencí žalované 2) žalobkyni ze dne 12.9.2008 a 28.10.2008, výsledkem svědkyň JUDr. M. [redacted] H. [redacted], J. [redacted] V. [redacted] a MUDr. J. [redacted] S. [redacted], výsledkem účastníků a zjistil, že žalobkyně prodala žalovaným dům č.p. [redacted] na st.p.č. [redacted] a stavební parcelu č. [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1056 m<sup>2</sup> za dohodnutou kupní cenu 500.000,- Kč a žalovaní se zavázali splácet tuto kupní cenu v pravidelných ročních splátkách po 25.000,- Kč, vždy do konce roku, počínaje rokem 2007, pod ztrátou výhody splátek.

V části II. notářského zápisu pak žalovaní ve prospěch žalobkyně jako strany oprávněné z věcného břemene zřídili na dobu 40 let právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v jejím bezplatném bydlení v bytě domu č.p. [redacted] v [redacted] a ve spoluzívání pozemku označeného jako stavební parcela č. [redacted] k přístupu do domu s majiteli nemovitostí. Součástí notářského zápisu byla rovněž dohoda se svolením k vykonatelnosti, kde žalovaní svolili s přímou vykonatelností pohledávky z této kupní smlouvy. V záhlaví smlouvy je u jména žalobkyně výslovně uvedeno, že prohlašuje, že velmi špatně vidí, takže čte za pomoci kamerové zvětšovací TV lupy, kterou má s sebou, může psát. Notářský zápis byl účastníkům notářkou přečten a účastníky poté schválen. Hodnota převáděných nemovitostí byla znalcem Ing. J. [redacted] Š. [redacted] stanovena na částku 1,193.190,- Kč a hodnota věcného břemene bydlení a užívání stanovena částkou 90.000,- Kč za 5 let. Ke dni 30.3.2006 činila dle znalce vyhlášková cena nemovitostí částku 1,620.590,- Kč a cena obvyklá (tržní) částku 1,600.000,- Kč. Ke dni 3.7.2007 činila dle posudku banky tržní cena nemovitostí částku 1,700.000,- Kč. V současné době jsou jako vlastníci uvedených nemovitostí v katastru nemovitostí zapsáni žalovaní. Žalobkyně sepsala červenci 2006 ve prospěch žalovaných, kteří jí vypomáhali, závěť, kterou je ustanovila dědici veškerého svého majetku. Žalobkyně utrpěla v mládí ztrátu levého oka (má protézu), má těžkou krátkozrakost vpravo, prodělala operaci šedého očního zákalu vpravo, má tzv. praktickou slepotu. Text smlouvy přibližně ve velikosti 12 čte s pomocí TV lupy, 1 řádek cca 30s, problémy dělá i navazování na další řádek. Čtení několikastránkového textu by jí zabralo několik hodin. Žalobkyně se dále léčí se pro průduškové astma, vysoký krevní tlak. Prodělala opakovaně růži, měla defekty na bérkách, prodělala pásový opar, léčí se pro onemocnění jícnu a žaludku, trpí chronickými bolestmi páteře při degenerativních změnách obratlů. Žalobkyně bydlela ve svém domě č.p. [redacted] v [redacted] v nevyhovujících hygienických a sociálních podmínkách a nebyla schopna se sama o sebe postarat. Od srpna 2006 začala žalobkyně bydlet u žalovaných v domě č.p. [redacted]. V bytě žalovaných měla kolem sebe čisto, uklizeno. Na úroveň tohoto bydlení si nestěžovala. Námitky k novému bydlení začala mít až poté, co za ní začal dojíždět její přítel pan C. [redacted]. Žalovaní v potvrzení ze dne 1.1.2008 prohlásili, že za období od 1.1.2007 do 31.12.2007 zaplatili za žalobkyni jako osobu oprávněnou částku 25.000,- Kč za bydlení v domě č.p. [redacted] jako pravidelnou roční splátku kupní ceny nemovitosti z celkové částky 500.000,- Kč. Potvrzení je podepsáno žalovanými a žalobkyní. Žalovaní prostřednictvím pošty žalobkyni poukázali dne 27.6.2008, dne 29.12.2008 a dne 2.2.2009 vždy částku 25.000,- Kč. Žalobkyně však platby odmítla přijmout. Žalovaní žádali žalobkyni o poskytnutí součinnosti pro změnu odběratele elektřiny. Z předloženého vyúčtování veškerých příjmů a výdajů za dobu od 1.9.2006 do 31.3.2008 vyplývá, že jako výdaje na straně žalobkyně jsou mimo jiné uvedeny částky za sepis závěti ze dne 26.7.2006 (1.500,- Kč), za znalecké posudky Ing. Š. [redacted] (6.260,- Kč), za sepis kupní smlouvy ze dne 13.3.2007 (10.163,- Kč). Z výpovědi svědkyně JUDr. M. [redacted] H. [redacted] soud prvního stupně zjistil, že účastníkům řízení poskytla právní služby spočívající v sepisu kupní smlouvy. Vzhledem k tomu, že žalobkyně potřebovala ke čtení speciální zařízení, svědkyně do svého notářského zápisu zaznamenala, že žalobkyně čte za pomoci kamerové zvětšovací TV lupy, a že notářský zápis byl notářkou účastníkům přečten a žalobkyně k jeho obsahu neměla námitky. Jednání trvalo hodinu. Věcné břemeno bylo stanoveno na dobu určitou. Kupní cena byla sice nízká, ale bylo to kompenzováno bydlením žalobkyně u žalovaných. Žalobkyně později svědkyni navštívila s tím, že potřebuje opis kupní smlouvy, a že chce kupní smlouvu zrušit. Soud prvního stupně dále vyšel ze zjištění, že iniciativa a zařizování okolo sepisu závěti, ale zejména kupní smlouvy a vypracování znaleckých posudků vzešla od žalovaných. Dále vyšel ze zjištění, že velmi významnou roli v této věci nepochybně sehrál i zdravotní stav žalobkyně, když z lékařských zpráv, fotografií, výslechů účastníků, výslechu MUDr. S. [redacted] je zřejmé, že žalobkyně vzhledem ke svému nedobrému zdravotnímu stavu není schopna se o sebe příliš postarat a je odkázána na cizí

pomoc. Poté, co zůstala v předmětných nemovitostech sama, byla bezpochyby vděčná za pomoc, kterou jí poskytovali žalovaní. U žalovaných si nechávala i důchod. S ohledem na výše uvedené dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobkyně je osobou snadno manipulovatelnou, že její výpověď byla vzájemně rozporná, když na jedné straně tvrdila, že nemovitosti nechtěla nikomu ani darovat ani prodat a na druhé straně uvedla, že s cenou stanovenou znaleckým posudkem se seznámila před sepisem kupní smlouvy. Soud prvního stupně rovněž zjistil, že žalovaní konzultovali s notářkou možné způsoby nabytí předmětných nemovitostí s tím, aby se tak stalo s co nejnižšími náklady pro ně, když darovací smlouvu uzavřít nechtěli. Ještě před sepisem kupní smlouvy se poradili s notářkou JUDr. H. [REDAKCE], která jim doporučila sepsat závěť.

Soud prvního stupně pak při hodnocení věci vyšel ze zjištění, že notářka JUDr. H. [REDAKCE] dospěla ke správnému závěru, že žalobkyně může číst, byť za pomoci TV lupy, takže přítomnost dvou svědků u notářského zápisu ve smyslu ustanovení § 65 notářského řádu není nutná.

Další důkazní návrhy, a to výslechy dalších navrhovaných svědků, soud prvního stupně neprovedl, když tyto důkazy považoval za nadbytečné, protože pro právní posouzení věci nemají žádný význam.

Po provedeném dokazování učinil soud prvního stupně skutkový závěr, že žalobkyně jednoznačně prokázala naléhavý první zájem na určovací žalobě. Žalovaní navázali se žalobkyní kontakt na podzim roku 2005 a začali jí pak vypomáhat s cílem získat do svého vlastnictví předmětné nemovitosti. Dne 26.7.2006 sepsala žalobkyně ve prospěch žalovaných závěť. V srpnu 2006 pak žalovaní žalobkyni přestěhovali do svého domu č.p. [REDAKCE]. Zájem odkoupit od žalobkyně předmětné nemovitosti projeví už v průběhu dědického řízení po bratrovi žalobkyně. K sepisu kupní smlouvy u notářky JUDr. H. [REDAKCE] přistoupili účastníci dne 13.3.2007. Kupní cena byla sjednána ve výši 500.000,- Kč, tedy nejméně o dvě třetiny nižší, než činila skutečná hodnota předmětných nemovitostí. Tato skutečnost musela být žalovaným známa ze znaleckého posudku vypracovaného v rámci dědického řízení, kde tržní hodnota nemovitostí činila ke dni 30.3.2006 částku 1,600.000,- Kč. Ostatně i ze znaleckého posudku zpracovaného Hypoteční bankou ke dni 3.7.2007 vyplývá, že tržní hodnota předmětných nemovitostí je 1,700.000,- Kč. Dle názoru soudu prvního stupně tak ze znaleckého posudku Ing. Š. [REDAKCE] kde hodnota byla stanovena částkou 1,193.190,- Kč, nelze vycházet, když sami žalovaní uvedli, že byl vypracován účelově tak, aby daň z převodu nemovitostí byla co nejnižší, protože žalobkyně neměla k dispozici dostatečné peněžní prostředky. Žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni kupní cenu zaplatit, když si částku 25.000,- Kč započítávali na péči, kterou žalobkyni poskytovali. Splátku 25.000,- Kč žalobkyni poukázali poprvé až dne 27.6.2008, tedy v době, kdy žalobkyně u nich již nebydlela a začala se domáhat zrušení kupní smlouvy. Žalovaní tak získali předmětné nemovitosti de facto zadarmo a nic na tom nezmění ani skutečnost, že ve prospěch žalobkyně zřídili věcné břemeno bezplatného užívání bytu v jejich nemovitosti č.p. [REDAKCE] spolu s tím, že splatnost kupní ceny byla sjednána pod ztrátou výhody splátek a s přímou vykonatelností notářského zápisu.

Za aplikace ustanovení § 39 občanského zákoníku soud prvního stupně uzavřel, že sice obecně platí, že účastníci kupní smlouvy nejsou v zásadě vázáni či omezeni ve sjednání výše kupní ceny, která není upravena cenovým předpisem a mohou si tedy sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé, zejména jde-li o cenu podstatně nižší, ovšem v daném případě byla kupní cena nejen třetinová, ale navíc její splatnost byla sjednána ve splátkách po 25.000,- Kč ročně. Kupní cena by tak byla zaplácena až za 20 let, což vzhledem ke zdra-

votnímu stavu žalobkyně je bezpochyby v rozporu s dobrými mravy bez dalšího. Neplatnost kupní smlouvy pak dále dovodil z toho, že z provedeného dokazování vyplynulo, že žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni zaplatit na kupní cenu ničeho a že veškeré náklady spojené nejen se sepisem vlastní kupní smlouvy, ale i náklady spojené se sepisem závěti, znaleckými posudky nesla žalobkyně a žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, i když věděli, že žalobkyně nemá žádné finanční prostředky a že nemovitosti jsou převáděny do jejich vlastnictví za víceméně jednostranně výhodných podmínek. Soud prvního stupně tak dospěl k závěru, že uzavřená kupní smlouva je neplatná pro rozpor s dobrými mravy dle ustanovení § 39 občanského zákoníku, a proto podané žalobě vyhověl.

S ohledem na učiněný právní závěr se soud prvního stupně již nezabýval tvrzením žalobkyně, že k uzavření kupní smlouvy došlo v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, když ustanovení § 49 občanského zákoníku umožňuje v takovém případě od smlouvy odstoupit. Odstoupit lze pouze od platně uzavřené smlouvy. V daném případě však soud prvního stupně dovodil, že uzavřená kupní smlouva je neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

V návaznosti na závazný právní názor dovolacího soudu zopakoval odvolací soud důkaz notářským zápisem NZ 38/2007, N 38/2007 a zjistil, že účastníci uzavřeli dne 13.3.2007 kupní smlouvu, kterou žalobkyně prodala žalovaným dům č.p. ■■■ na st.p.č. ■■■ a stavební parcelu č. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1056 m<sup>2</sup> za dohodnutou kupní cenu 500.000,- Kč a žalovaní se zavázali splácet tuto kupní cenu v pravidelných ročních splátkách po 25.000,- Kč, vždy do konce roku, počínaje rokem 2007, pod ztrátou výhody splátek. V části II. notářského zápisu pak žalovaní ve prospěch žalobkyně jako strany oprávněné z věcného břemene zřídili na dobu 40 let právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v jejím bezplatném bydlení v bytě domu č.p. ■■■ v ■■■ a ve spoluzívání pozemku označeného jako stavební parcela č. ■■■ k přístupu do domu s majiteli nemovitostí. Součástí notářského zápisu byla rovněž dohoda se svolením k vykonatelnosti, kde žalovaní svolili s přímou vykonatelností pohledávky z této kupní smlouvy. V záhlaví smlouvy je u jména žalobkyně výslovně uvedeno, že prohlašuje, že velmi špatně vidí, takže čte za pomoci kamerové zvětšovací TV lupy, kterou má s sebou, může psát. Notářský zápis byl účastníkům notářkou přečten a účastníky poté schválen. Dále odvolací soud provedl dokazování sdělením Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště ■■■ a seznamem nemovitostí na LV č. ■■■ a zjistil, že stavební parcela č. ■■■ již neexistuje a v katastru nemovitostí jsou vedeny st.p.č. ■■■/1 a st.p.č. ■■■/2. Na st.p.č. ■■■/2 je vedena stavba bez č.p./č.e. Ke zjištění skutečnosti žalovaní uvedli, že k rozdělení původní st.p.č. ■■■ došlo z toho důvodu, část nemovitostí slouží k soukromým účelům a další část k podnikání. Žalobkyně uvedla, že v současné době bydlí u svého přítele J. ■■■ C. ■■■ na adrese H. ■■■.

Odvolací soud se předně zabýval posouzením, zda má žalobkyně na předmětné určovací žalobě naléhavý právní zájem a shodně se soudem prvního stupně dovodil, že žalobkyně na předmětné určovací žalobě naléhavý právní zájem má (§ 80 písm. c) o.s.ř.), když v katastru nemovitostí jsou jako vlastníci zapsáni žalovaní, přičemž soudní rozhodnutí může být podkladem pro změnu zápisu v katastru nemovitostí.

Žalobkyně tvrdila, že kupní smlouvu se žalovanými uzavřela v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, když cena předmětných nemovitostí v době prodeje činila nejméně částku 1,193.190,- Kč a kupní cena uvedená v kupní smlouvě byla 500.000,- Kč. Splatnost kupní ceny pak byla stanovena v ročních splátkách po 25.000,- Kč, tedy na dobu 20 let. Žalovaní sice v její prospěch zřídili právo věcného břemena bezplatného užívání bytu v domě

č.p. ■■■ v ■■■■, ale na druhé straně si první roční splátku 25.000,- Kč započítali na cenu bydlení v tomto domě a na kupní cenu tak zatím nic nezaplatili. Neplatnost uzavřené smlouvy o zřízení věcného břemene žalobkyně nenamítala.

Soud prvního stupně založil své vyhovující rozhodnutí na zjištění, že v souzené věci byla kupní cena sjednána v třetinové výši, kdy i ze znaleckého posudku zpracovaného Hypoteční bankou ke dni 3.7.2007 vyplývá, že tržní hodnota předmětných nemovitostí je 1,700.000,- Kč a navíc její splatnost byla sjednána ve splátkách po 25.000,- Kč ročně, takže by kupní cena byla zaplácena až za 20 let, dále že žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni zaplatit na kupní cenu ničeho a že veškeré náklady spojené nejen se sepisem vlastní kupní smlouvy, ale i náklady spojené se sepisem závěti a znaleckými posudky nesla žalobkyně a žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, i když věděli, že žalobkyně nemá žádné finanční prostředky. Dospěl tak k závěru, že uzavřená kupní smlouva je neplatná pro rozpor s dobrými mravy dle ustanovení § 39 občanského zákoníku.

Jak již bylo shora uvedeno, odvolací soud z notářského zápisu NZ 38/2007, N 38/2007 zjistil, že účastníci dne 13.3.2007 uzavřeli jednak kupní smlouvu, kterou žalobkyně prodala žalovaným dům č.p. ■■■ na st.p.č. ■■■ a stavební parcelu č. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1056 m<sup>2</sup> za dohodnutou kupní cenu 500.000,- Kč a žalovaní se zavázali splácet tuto kupní cenu v pravidelných ročních splátkách po 25.000,- Kč, vždy do konce roku, počínaje rokem 2007, pod ztrátou výhody splátek, a dále pak žalovaní ve prospěch žalobkyně jako strany oprávněné z věcného břemene zřídili na dobu 40 let právo odpovídající věcnému břemenu spočívající v jejím bezplatném bydlení v bytě domu č.p. ■■■ v ■■■■ a ve spoluužívání pozemku označeného jako stavební parcela č. ■■■ k přístupu do domu s majiteli nemovitostí. Součástí notářského zápisu byla rovněž dohoda se svolením k vykonatelnosti, kde žalovaní svolili s přímou vykonatelností pohledávky z této kupní smlouvy. V záhlaví smlouvy je u jména žalobkyně výslovně uvedeno, že prohlašuje, že velmi špatně vidí, takže čte za pomoci kamerové zvětšovací TV lupy, kterou má s sebou, může psát. Notářský zápis byl účastníkům notářkou přečten a účastníky poté schválen a podepsán.

Z obsahu spisu (shodných tvrzení účastníků) má odvolací soud dále za zjištěno, že před uzavřením kupní smlouvy sepsala žalobkyně dne 26.7.2006 ve prospěch žalovaných závět'. Žalobkyně trpí tzv. praktickou slepotou a má další zdravotní problémy. Po smrti sourozenců žila sama ve velmi neutěšených bytových poměrech. Žalovaní jí pomáhali, kdy žalovaný 1) prováděl různé opravy a údržbu domu a žalovaná 2) zajišťovala osobní péči o žalobkyni. Žalobkyně se po dohodě s nimi přestěhovala do bytu v jejich domě. Zde měla čisto, uklizeno. Hodnota věcného břemene bydlení byla stanovena částkou 1.500,- Kč za jeden měsíc, což při dohodnuté době trvání věcného břemene (40 let) činí celkem částku 720.000,- Kč.

Dle ustanovení § 49 občanského zákoníku, účastník, který uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, má právo od smlouvy odstoupit.

V soudním řízení má účastník, který uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, právo domáhat se vrácení toho, co bylo přijato na základě smlouvy zrušené odstoupením. Soud si otázku, zda došlo k odstoupení od smlouvy po právu, posoudí předběžně.

Jak již správně uvedl soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku, žalobkyně od uzavřené kupní smlouvy dle ustanovení § 49 občanského zákoníku neodstoupila.

Nelze však vyloučit situaci, kdy podle okolností smlouva uzavřená v tísní za nápadně nevýhodných podmínek může být kvalifikována jako neplatná dle ustanovení § 39 občanského zákoníku, tj. jako smlouva odporující dobrým mravům. Rozhodující hraniční kritérium spočívá v tom, zda prodávající prodá věc v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a kupující to buď věděl nebo zneužil (tehdy půjde o smlouvu odporující dobrým mravům), anebo to kupující nevěděl a nezneužil (tehdy půjde o platnou smlouvu, kdy má prodávající právo dle ustanovení § 49 občanského zákoníku od ní odstoupit).

Dle ustanovení § 34 občanského zákoníku, právní úkon je projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

Dle ustanovení § 39 občanského zákoníku neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází a nebo přičí dobrým mravům.

Náležitostí právního úkonu je také dovolenost jeho předmětu, kterou lze chápat jako právní možnost. Nedovolenost právního úkonu může spočívat v tom, že svým obsahem nebo účelem je v rozporu se zákonem, zákon obchází nebo se přičí dobrým mravům. Následkem nedovolenosti je absolutní neplatnost právního úkonu.

Rozpor s dobrými mravy znamená, že předmět úkonu není v přímém rozporu se zákonem, ani jej neobchází, ale je porušeno společenské určení úkonu, příp. vztahu, který z něj má vzniknout.

Dle ustanovení § 588 občanského zákoníku, z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je ujednání o kupní ceně, přičemž kupní cena je úplata za předmět koupě (ve smlouvě uvedený) stanovená v penězích a vyjadřuje požadavek ekvivalentnosti směny věcí, práv a jiných majetkových hodnot za peníze. Kupní cena musí být stanovena uvedením peněžní částky nebo jiným způsobem, kterým ji lze nepochybně určit.

Obecně platí a je samozřejmostí, že účastníci kupní smlouvy nejsou v zásadě vázáni či omezeni ve sjednání výše kupní ceny, která není upravena cenovým předpisem. Mohou si tak sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní), zejména, jde-li o cenu podstatně nižší. Platné právo nemá žádné ustanovení o sjednání příliš nízké kupní ceny (*laesio enormis*), pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy.

Odvolací soud má za prokázáno, že žalobkyně byla vlastníkem domu č.p. ■■■ na stavební parcele č. ■■■ a pozemku st.p.č. ■■■ (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1056 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. ■■■ pro obec a k.ú. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště ■■■. Kupní smlouvou sepsanou formou notářského zápisu dne 13.3.2007 prodala žalobkyně žalovaným tyto nemovitosti za vzájemně dohodnutou kupní cenu 500.000,- Kč, přičemž splatnost kupní ceny byla stanovena v ročních

splátkách po 25.000,- Kč, vždy do konce roku, počínaje rokem 2007, pod ztrátou výhody splátek.

V uzavřené kupní smlouvě je tak zcela přesně vymezen předmět koupě a sjednána kupní cena.

Sjednaná kupní cena je nižší, než obvyklá cena převáděných nemovitostí, ovšem nelze než uzavřít, že žalobkyně měla vůli za takto sjednanou kupní cenu nemovitosti převést, když za účelem uzavření kupní smlouvy spolu se žalovanými navštívila notářku, byla přítomna sepisu dané smlouvy a s jejím obsahem souhlasila, což stvrdila vlastnoručním podpisem smlouvy. V řízení netvrdila ani neprokazovala, že by k obsahu kupní smlouvy měla při jejím sepisu či podpisu výhrady.

Na základě smluvní volnosti byla mezi účastníky sjednána kupní cena. Tato cena byla nižší, než cena obvyklá, ale žalobkyně současně získala možnost bezplatného, daleko kvalitnějšího a důstojného bydlení v bytě žalovaných.

Problematikou výše sjednané kupní ceny se ve své rozhodovací činnosti zabýval i Nejvyšší soud České republiky a vyslovil, že pouze ze skutečnosti, že kupní cena je nižší než cena obvyklá, nelze dovozovat, neplatnost kupní smlouvy pro obcházení zákona či rozpor s dobrými mravy.

Pokud tedy jde o výši sjednané kupní ceny, odvolací soud uzavírá, že tato není v rozporu s dobrými mravy. Nelze rovněž přehlédnout, že žalobkyně současně získala možnost bezplatného, kvalitnějšího a důstojnějšího bydlení v bytě žalovaných.

Soud prvního stupně dospěl k závěru, že za situace, kdy splatnost kupní ceny byla sjednána ve splátkách po 25.000,- Kč ročně, takže kupní cena by byla zaplacená až za 20 let, je toto ujednání vzhledem ke zdravotnímu stavu žalobkyně bezpochyby v rozporu s dobrými mravy bez dalšího. Soud prvního stupně tak fakticky dovodil, že splatnost kupní smlouvy byla sjednána za nápadně nevýhodných podmínek.

Jak již bylo shora konstatováno, nelze vyloučit situaci, kdy podle okolností smlouva uzavřená v tísní za nápadně nevýhodných podmínek může být kvalifikována jako neplatná dle ustanovení § 39 občanského zákoníku, tj. jako smlouva odporující dobrým mravům.

Z výše uvedeného však vyplývá, že pro závěr, že smlouva uzavřená v tísní za nápadně nevýhodných podmínek může být kvalifikována jako neplatná dle ustanovení § 39 občanského zákoníku, musí být kromě prokázání nápadně nevýhodných podmínek prokázána i tíseň. K závěru, že by splatnost kupní ceny byla sjednána v tísní, však soud prvního stupně nedospěl.

Stejně jako ve sjednání výše kupní ceny nejsou účastníci kupní smlouvy v zásadě vázání či omezení, nejsou vázání či omezení ve sjednání splatnosti této kupní ceny. Je sice pravdou, že s ohledem na věk a zdravotní stav žalobkyně, byla splatnost kupní ceny sjednána nestandardním způsobem, ovšem z notářského zápisu vyplývá, že splatnost kupní ceny byla takto účastníky dohodnuta a je tak odrazem jejich shodné vůle, když sepsaný notářský zápis byl účastníky bez výhrad schválen a podepsán.

Soud prvního stupně dále dovodil neplatnost kupní smlouvy i ze zjištění, že žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni zaplatit na kupní cenu ničeho a že veškeré náklady spojené nejen se sepisem vlastní kupní smlouvy, ale i náklady spojené se sepisem závěti, znaleckými posudky nesla žalobkyně a žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, i když věděli, že žalobkyně nemá žádné finanční prostředky.

Skutečnost, že žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni kupní cenu zaplatit, z obsahu notářského zápisu nevyplývá, když splatnost kupní ceny zde byla sjednána. Pokud žalovaní řádně a včas splátky kupní ceny neplatili, měla žalobkyně a má možnost domoci se svých práv v jiných řízeních, když byla sjednána ztráta výhody splátek a součástí notářského zápisu je i dohoda se svolením k vykonatelnosti.

Zjištění soudu prvního stupně, že veškeré náklady spojené nejen se sepisem vlastní kupní smlouvy, ale i náklady spojené se sepisem závěti a znaleckými posudky nesla žalobkyně a žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, i když věděli, že žalobkyně nemá žádné finanční prostředky, je pro posouzení platnosti či neplatnosti kupní smlouvy zcela bez významu. Ujednání o placení těchto nákladů není součástí notářského zápisu, přičemž z dalšího (příp. následného) jednání a chování žalovaných mimo rámec uzavírání kupní smlouvy nelze dovozovat neplatnost této smlouvy, kdy případná následná ujednání účastníků o způsobu splácení kupní ceny, příp. jejího započtení, a dalších vzniklých nákladů na platnost kupní smlouvy nemůže mít vliv.

Odvolací soud tak v návaznosti na právní názor dovolacího soudu zopakoval důkaz notářským zápisem a na základě shora popsaného skutkového zjištění dospěl k opačnému závěru, než soud prvního stupně, tedy že uzavřená kupní smlouva není neplatná. Ohledně dalších skutkových zjištění soudu prvního stupně, ze kterých dovodil neplatnost kupní smlouvy, tedy že žalovaní neměli v úmyslu žalobkyni zaplatit na kupní cenu ničeho a že veškeré náklady spojené nejen se sepisem vlastní kupní smlouvy, ale i náklady spojené se sepisem závěti a znaleckými posudky nesla žalobkyně a žalovaní nebyli ochotni nést žádné náklady nebo se o ně alespoň podělit, odvolací soud důkazy neopakoval ani nedoplňoval, když tato skutková zjištění, i kdyby byla prokázána, se samotným aktem uzavření kupní smlouvy nesouvisí, na platnost kupní smlouvy proto nemají vliv a z pohledu předmětu řízení nemohou být podřaditelná pod dikci ustanovení § 39 občanského zákoníku.

Odvolací soud tak dovodil, že v řízení nebylo prokázáno, že by uzavřená kupní smlouva byla absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně dle ustanovení § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil.

Vzhledem k tomu, že rozsudek soudu prvního stupně byl změněn, rozhodoval odvolací soud nově i o nákladech řízení před soudem prvního stupně (§ 224 odst. 2 o.s.ř.).

O náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 151 odst. 1 o.s.ř. podle ustanovení § 150 o.s.ř. Důvody hodnými zvláštního zřetele, pro které nebyla v této fázi řízení úspěšným žalovaným náhrada nákladů řízení přiznána, jsou majetkové poměry žalobkyně, která svůj nemovitý majetek prodala žalovaným, přičemž splátky kupní ceny činí částku 25.000,- Kč ročně, takže žalobkyně uvedeným prodejem nezískala jednorázově vyšší finanční částku, a je tak odkázána pouze na svůj důchod. Odvolací soud nezjistil žádné skutečnosti svědčící o tom, že nepřiznáním náhrady

nákladů řízení před soudem prvního stupně by se žalovaní dostali do tíživé sociální situace, když tito vlastní značný nemovitý majetek a mají i nemalý příjem z pronájmu bytů.

O náhradě nákladů odvolacího řízení pak odvolací soud rozhodl za použití ustanovení § 234d odst. 1 věta druhá, § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř., podle ustanovení § 150 o.s.ř. Důvody hodnými zvláštního zřetele, pro které nebyla v této fázi řízení úspěšným žalovaným náhrada nákladů řízení přiznána, jsou majetkové poměry žalobkyně, která svůj nemovitý majetek prodala žalovaným, přičemž splátky kupní ceny činí částku 25.000,- Kč ročně, takže žalobkyně uvedeným prodejem nezískala jednorázově vyšší finanční částku, a je tak odkázána pouze na svůj důchod. Odvolací soud nezjistil žádné skutečnosti svědčící o tom, že nepřiznáním náhrady nákladů odvolacího řízení by se žalovaní dostali do tíživé sociální situace, když tito vlastní značný nemovitý majetek a mají i nemalý příjem z pronájmu bytů.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **l z e** podat dovolání do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku u Okresního soudu v Nymburce. O dovolání by rozhodoval Nejvyšší soud České republiky v Brně.

V Praze dne 19. dubna 2011

**JUDr. Oto Kubeš, v.r.**  
**předseda senátu**

Za správnost vyhotovení:  
Lucie Jiránková