



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Tomáše Vajnara a soudců JUDr. Lucie Bičákové a JUDr. Michala Prince ve věci

žalobce: **Česká republika - Státní pozemkový úřad**, IČO 01312774  
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3  
zastoupený advokátem JUDr. Radkem Jonášem, Ph. D.  
sídlem U Roháčových kasáren 1555/10, 100 00 Praha 10 - Vršovice

proti  
žalovaným: **1) Mgr. H.Š.**, narozená xxx  
bytem xxx

**2) Ing. V.Š.**, narozený xxx  
bytem xxx

oba zastoupení advokátem Mgr. Martinem Elgerem  
sídlem Evropská 2590/33c, 160 00 Praha 6 - Xxx

**o zrušení smlouvy a určení vlastnického práva**

k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 27. června 2023  
č. j. 8 C 290/2022-47

**takto:**

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 41 537 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta Mgr. Martina Elgera.

Shodu s prvopisem potvrzuje J.H..

**Odůvodnění:**

1. Rozsudkem ze dne 27. 6. 2023 soud I. stupně zamítl žalobu, již se žalobce domáhal, aby soud zrušil kupní smlouvu č. 8010672101 ze dne 13. 10. 2021 uzavřenou mezi žalobcem jako prodávajícím a žalovanými jako kupujícími, jejímž předmětem byl převod pozemků parc. č. xxx/31 a xxx/65 a podílu ideální 1/15 na pozemcích parc. č. xxx/202 a xxx/66, vše v k. ú. Xxx, obec Praha, a dále toho, aby soud určil, že Česká republika je vlastníkem pozemků parc. č. xxx/31 a xxx/65 a podílu ideální 1/15 na pozemcích parc. č. xxx/202 a xxx/66, vše v k. ú. Xxx, obec Praha (*vyrok I*). Současně soud I. stupně uložil žalobci povinnost nahradit žalovaným náklady řízení ve výši 103 842 Kč (*vyrok II*).
2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě na zrušení smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení podle § 1793 občanského zákoníku a na určení vlastnického práva, ve které žalobce uvedl, že kupní cena byla v předmětné kupní smlouvě stanovena na základě znaleckého posudku Ing. Zdeňka Tomíčka ze dne 4. 8. 2021, a to výši 555 138 Kč. Na základě vnitřních kontrolních mechanismů byla následně správnost tohoto znaleckého posudku zpochybněna. Podle znaleckého posudku znalecké kanceláře Estimmo, s. r. o. ze dne 17. 3. 2022 odpovídala obvyklá cena předmětných pozemků částce 1 600 000 Kč. Rozdíl v neprospěch žalobce tedy činil 1 044 862 Kč. Předmětná kupní smlouva přitom byla uzavřena v režimu nárokového převodu podle § 10 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, a to na základě písemné žádosti žalovaných jako oprávněných uživatelů předmětných pozemků. Nešlo tedy o projev svobodné vůle smluvních stran, nýbrž předmětnou kupní smlouvou byla realizována zákonem stanovená povinnost žalobce převést na uživatele (žalované) pozemky v zahrádkové osadě v souladu s § 14 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. za cenu obvyklou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. S ohledem na uvedená zjištění žalobce požadoval po žalovaných doplacení kupní ceny do skutečné výše stanovené novým znaleckým posudkem, a to dopisem ze dne 27. 4. 2022. Tento požadavek žalovaní odmítli. Následně žalobce po žalovaných v dopise ze dne 4. 7. 2022 požadoval s odkazem na § 1793 občanského zákoníku zrušení kupní smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení, ledaže by žalovaní doplnili, o čemž žalobce zkrácen. Pokud jde o splnění podmínek uvedených v § 1793 odst. 1 o. z., žalobce uvedl, že žalovaná č. 1 byla a je předsedkyní kontrolní komise spolku Xxx Xxx, který fakticky určuje pravidla privatizace předmětné kolonie. Žalovaná č. 1 tak musela vědět o tom, že část předmětné kolonie, která se nachází na pozemcích spol. Xxx, s. r. o., se kterým vede spolek soudní řízení u Obvodního soudu pro Prahu 6, sp. zn. 19 C 332/2015, je ohodnocena obvyklou cenou 995 Kč za metr čtvereční. Žalovaní tedy museli vědět, že kupní cena byla v hrubém nepoměru k ceně obvyklé. Dále žalobce namítal neplatnost předmětné kupní smlouvy pro rozpor se zákonem.
3. Žalovaní navrhli, aby byla žaloba zamítnuta v celém rozsahu; argumentovali tím, že žalobce měl k dispozici rozsáhlý odborný aparát na to, aby dokázal přesně stanovit cenu předmětných pozemků; nadto znalecký posudek, na jehož základě byla kupní cena konkrétně stanovena, zadal sám žalobce. Žalovaní jsou důchodci, kteří nejsou odborníky na ceny pozemků a důvěřovali v tomto ohledu žalobci; předmětné pozemky dlouhodobě užívali jako zahrádkáři. Návrh kupní smlouvy včetně ceny učinil a žalovaným adresoval žalobce, žalovaní jej bez úprav akceptovali. Žalovaní dále uvedli, že považují znalecký posudek Ing. Tomíčka za správný a cenu v něm stanovenou za cenu obvyklou. Naopak cena stanovená znaleckou kanceláří Estimmo byla ovlivněna skutečností, že tato znalecká kancelář vyhotovovala znalecký posudek rovněž ve sporu vedeném vlastníkem jiných pozemků v osadě, a to společností Xxx; s. r. o.; nemohla se tudíž odchýlit od odhadu, který dříve učinila na objednávku této společnosti. Podmínky pro převod pozemků do vlastnictví žalovaných byly splněny již v roce 2016 a od té doby žalobce převod připravoval, přičemž ceny nemovitostí byly v té době nižší. Vzhledem ke speciální úpravě v zákoně č. 503/2012 Sb. nepřipadá aplikace institutu neúměrného zkrácení podle § 1793 o. z. v úvahu; i

pokud by tomu ale bylo naopak, nebyly v daném případě splněny podmínky pro jeho aplikaci. Předně nebyla splněna podmínka hrubého nepoměru mezi plněními stran; vedle toho žalovaní nevěděli a nemuseli vědět o tom, že by byla cena stanovena nesprávně či zakládala nepoměr vzájemných plnění. V této souvislosti žalovaní rozporovali tvrzení žalobce, že by žalovaná č. 2 byla předsedkyní kontrolní komise Xxx Xxx (tou je paní L.V.). Nadto uvedli, že kontrolní komise vykonává kontrolu nad hospodařením spolku, nikoliv nad cenami pozemků v dané lokalitě. Žalovaní rovněž rozporovali argumentaci žalobce, že je předmětná kupní smlouva neplatná.

4. Soud I. stupně po provedeném dokazování, jehož závěry rekapituloval v bodech 4 až 16 napadeného rozsudku (odvolací soud zde pro stručnost na jeho skutková zjištění plně odkazuje), a citací odpovídajících ustanovení občanského zákoníku věc uzavřel tak, že žalobu v plném rozsahu zamítl. Ve vztahu k žalobnímu návrhu na zrušení předmětné kupní smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení podle § 1793 o. z. přitom uvedl, že stanovení obvyklé ceny pozemků v zahrádkové osadě bylo i pro odborníky velmi složitou otázkou (o tom svědčí rozdíly ve znaleckých závěrech jednotlivých znaleckých posudků). I kdyby tak žalovaní měli v době podpisu kupní smlouvy vědomost o jiných znaleckých posudcích než o tom, který vypracoval Ing. Tomíček, stěží by mohli sami posoudit, který z nich dospěl ke správným závěrům. Nadto v řízení ani nebylo prokázáno, že by žalovaní byli před uzavřením předmětné kupní smlouvy seznámeni se znaleckým posudkem, který byl vypracován v řízení vedeném spol. Xxx, s. r. o. u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 19 C 332/2015. Žalovaní tak neměli a ani nemuseli mít vědomost o údajném nepoměru plnění z předmětné kupní smlouvy. Z uvedeného důvodu nebyly naplněny podmínky pro aplikaci § 1793 odst. 1 o. z. V souvislosti s žalobním návrhem na určení vlastnického práva žalobce k pozemkům převedeným na základě předmětné kupní smlouvy, a to z důvodu její neplatnosti, soud I. stupně argumentaci žalobce rovněž nepřisvědčil. Soud I. stupně zdůraznil, že předmětná kupní smlouva by mohla být v rozporu s právními předpisy, konkrétně s § 14 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., který stanovil, za jakou kupní cenu měl žalobce předmětné pozemky žalovaným převést; základní předpoklad neplatnosti smlouvy (viz § 580 odst. 1 o. z.) by tudíž mohl být naplněn (v řízení ovšem nebyl prokazován). Předmětnou kupní smlouvu nicméně podle soudu I. stupně nebylo možné posoudit jako absolutně neplatnou z důvodu absence zjevného narušení veřejného pořádku (viz § 588 o. z.); žalobce potom ani nemohl namítat její relativní neplatnost, neboť to byl on, kdo zadal znalecký posudek, na jehož základě byla stanovena kupní cena, a byl to tedy on, kdo potenciální rozpor se zákonem způsobil (viz § 579 odst. 1 o. z.).
5. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce včasné a přípustné odvolání, kterým napadl všechny jeho výroky. Konkrétně namítal, že soud I. stupně měl vycházet z toho, jak obvyklou cenu předmětných pozemků stanovil znalecký posudek č. 392/17/2022 ze dne 17. 3. 2022 zpracovaný znaleckou kanceláří Estimmo, s. r. o. Z něj vyplynul rozdíl obvyklé ceny oproti kupní ceně v neprospěch žalobce ve výši 1 044 862 Kč; toto zjištění potom podpořily i závěry dalších znaleckých posudků zadaných soudy v jiných řízeních a týkajících se pozemků v téže sekci xxx. Podle žalobce soud I. stupně přezkoumával věcnou správnost uvedeného znaleckého posudku, což mu nepříslušelo. Žalobce také zdůraznil, že žalovaná č. 1 jakožto členka kontrolní komise spolku Xxx Xxx, z. s., který zajišťoval odstátnění celé xxx, měla vědomost o tom, že obvyklá cena pozemků v této osadě byla vyšší, než jaké byla kupní cena dle předmětné kupní smlouvy. Ve vztahu k posouzení platnosti předmětné kupní smlouvy žalobce uvedl, že v řízení bylo prokázáno, že na jejím základě došlo k převodu pozemků za nižší kupní cenu, než vyžadoval zákon (viz § 14 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb.); z uvedeného důvodu měla být předmětná smlouva posouzena jako absolutně neplatná, popř. alespoň jako relativně neplatná. Žalobce dále upozornil na rozhodnutí Městského soudu v Praze v související věci sp. zn. 19 Co 206/2023.
6. Žalovaní ve svém vyjádření odmítli odvolací námitky a navrhli, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a zároveň jim proti žalobci přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení.

Konkrétně žalovaní k odvolacím námitkám vztahujícím se k žalobnímu návrhu na zrušení předmětné kupní smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení zejména zopakovali argumentaci již uplatněnou v řízení před soudem I. stupně; nad rámec svých předchozích vyjádření uvedli, že problematika stanovení obvyklé ceny v případě obligatorních převodů podle § 10 zákona č. 503/2012 Sb. je značně specifická. To z důvodu, že takto převáděné pozemky mají obvykle omezený režim užívání (typicky pouze sezonní, bez možnosti parkování atd.), je obtížné vyhledat referenční prodeje v dané lokalitě (znalecké posudky, jichž se dovolává žalobce, jsou problematické i z toho důvodu, že mezi referenční prodeje zařadili i pozemky mimo xxx), a dále že v posuzovaném případě byl převáděn pozemek bez chaty (ta již byla ve vlastnictví žalovaných). Ve vztahu k žalobnímu návrhu na určení vlastnického práva žalovaní zejména odkázali na rozhodovací praxi Krajského soudu v Plzni shodující se stran možné relativní neplatnosti předmětné kupní smlouvy s právními závěry soudu I. stupně, tak jak byly rekapitulovány v bodě 4 shora. Pokud jde o možný závěr o absolutní neplatnosti této smlouvy, žalovaní odkázali na závěry judikatury Nejvyššího soudu, podle níž je podmínka „zjevnosti“ narušení veřejného pořádku ve smyslu § 588 o. z. naplněna, pokud takové porušení muselo být zjevné i účastníkům právního jednání (žalovaní zde odkazují na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2020, sp. zn. 31 ICdo 36/2020).

7. Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a o. s. ř. rozsudek soudu I. stupně v rozsahu, v němž byl odvoláním napaden. Dospěl přitom k závěru, že odvolání není důvodné.
8. Žalobce v žalobě uplatnil dva samostatné žalobní nároky (byť směřující ke stejnému výsledku), a sice návrh na zrušení předmětné kupní smlouvy podle § 1793 občanského zákoníku z důvodu neúměrného zkrácení, a dále návrh na určení svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem (z důvodu neplatnosti kupní smlouvy). Soud I. stupně zamítl oba dva žalobní nároky, přičemž odvolací námitky směřovaly do posouzení obou dvou žalobních nároků. Odvolací soud se tedy postupně zabýval důvodností obou žalobních nároků
9. Podle § 1793 odst. 1 o. z. *zavázá-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá strana nevěděla ani vědět nemusela.*
10. Podle § 1794 odst. 2 o. z. *právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní oblíbenosti, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.*
11. Pokud jde tedy o první žalobní nárok, odvolací soud shrnuje, že z § 1793 odst. 1 a § 1794 odst. 2 o. z. vyplývají tři podmínky k tomu, aby se zkrácená strana mohla u soudu domoci zrušení smlouvy: 1) hrubý nepoměr ve vzájemných plněních, 2) skutečnost, že druhá strana věděla či musela vědět o skutečnosti, na které se nepoměr zakládal, a 3) skutečnost že zkrácená strana nevěděla nebo nemusela vědět, že je cena neúměrná. Soud I. stupně přitom své rozhodnutí založil na tom, že nebyla naplněna druhá z uvedených podmínek, tedy že žalovaní o nepoměru ve vzájemných plněních nevěděli ani vědět nemuseli; ostatními podmínkami, zejména podmínkou první, tedy tím, zda vzájemná plnění byla skutečně v nepoměru (tj. zjištěním obvyklé ceny předmětných pozemků), se přitom nezabýval – neučinil o této skutečnosti závěr.
12. Z uvedeného důvodu posoudil odvolací soud jako nedůvodnou odvolací námitku spočívající v tom, že soud I. stupně nevyšel ze závěrů znaleckého posudku znalecké kanceláře Estimmo stran obvyklé ceny předmětných pozemků. Na základě porovnání různých znaleckých posudků (jejichž zpracování konečně zadal žalobce) soud I. stupně nedospěl k závěru, že obvyklá cena předmětných

pozemků není zjistitelná, resp. nepřezkoumával správnost závěrů znaleckých posudků; takový postup by byl – jak uvedl žalobce – nepřijatelný. Soud I. stupně na rozdílnosti závěrů jednotlivých znaleckých posudků totiž postavil pouze ten svůj závěr, že žalovaní nemohli mít vědomost o případném nepoměru ve vzájemných plněních, a to i pokud by znali oba znalecké posudky (nemohli totiž vědět, který z nich je správný). Takovýto závěr je přitom logický a odvolací soud neshledal důvod k tomu, aby ho korigoval. Žalobce konečně v řízení ani neprokázal, že by žalovaní znali obvyklou cenu pozemků v zahrádkové kolonii z jiného soudního řízení vedeného spol. Xxx, s. r. o.; skutečnost, že žalovaná č. 1 byla členkou kontrolní komise spolku Xxx Xxx, z. s., ještě automaticky neznamená, že by nutně byla detailně seznámena s průběhem všech soudních řízení, které tento spolek vede.

13. Jako relevantní potom nebylo možné posoudit ani odkaz žalobce na rozsudek ze dne 10. 1. 2024, č. j. 19 Co 206/2023-142, v němž zdejší soud v případě, který se týkal téže zahrádkové kolonie, vyšel z obvyklé ceny, tak jak byla zjištěna znaleckým posudkem znalecké kanceláře Estimmo, a naopak odmítl závěry předchozího znaleckého posudku znalce Ing. Tomíčka. Jak již odvolací soud uvedl výše, v nynější věci soud I. stupně vůbec nečinil závěr o obvyklé ceně předmětných pozemků (a tedy o tom, zda je naplněna první výše uvedená podmínka), a jeho rozhodnutí tak na zjištění obvyklé ceny nebylo vůbec založeno. Konečně v tomto rozsudku se soud zabýval žalobním nárokem na nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy; toho se domáhali na státu (resp. Státním pozemkovým úřadu) zájemci o odkup pozemků. Tyto případy proto nejsou v žádném ohledu srovnatelné.
14. Podle § 14 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. *pokud tento zákon nestanoví jinak, převádějí se nemovité věci a související majetek, s nimiž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, úplatně, a to za cenu obvyklou.*
15. Podle § 580 odst. 1 občanského zákoníku *neplatné je právní jednání, které se přiči dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.*
16. Podle § 586 občanského zákoníku *je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.* (odst. 1) *Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.* (odst. 2) Dále podle § 579 odst. 1 občanského zákoníku platí, že *způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu.*
17. Podle § 588 občanského zákoníku *soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.*
18. Odvolací soud se dále se soudem I. stupně ztotožnil v tom, jak posoudil důvodnost druhého žalobního nároku. Odvolací námitky směřující vůči závěru, že kupní smlouva není neplatná, a to ani absolutně ani relativně, posoudil rovněž jako nedůvodné. Soud I. stupně přitom v řízení nezjišťoval obvyklou cenu předmětných pozemků (resp. nečinil o obvyklé ceně závěr), to zřejmě nepovažoval za účelné, neboť vyšel z té úvahy, že i pokud by měl žalobce stran obvyklé kupní ceny pravdu, kupní smlouva by nebyla absolutně neplatná a její relativní neplatnosti by se žalobce dovolávat nemohl, neboť ji sám způsobil.
19. Pokud jde o otázku absolutní neplatnosti, odvolací soud souhlasí s tím, že by (v případě, že by byla zjištěna obvyklá cena ve výši, jakou tvrdí žalobce) podmínka rozporu kupní smlouvy se zákonem (ve smyslu § 588 ve spojení s § 580 odst. 1 o. z.) byla naplněna. Podstatné by pak bylo posouzení toho, zda by takové porušení zákona představovalo *zjevné narušení veřejného pořádku* (2. podmínka). K posuzování naplnění této podmínky se před časem vyjádřil velký senát občanskoprávního a

obchodního kolegia Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 10. 6. 2020, sp. zn. 31 ICdo 36/2020; v něm konstatoval k dílčí podmínce „zjevnosti“ porušení veřejného pořádku zejména následující (bod 50): „Podle přesvědčení velkého senátu adverbium „zjevně“, užívané v § 588 o. z., vyjadřuje důraz na zřejmost, jednoznačnost či nepochybnost závěru, že ke narušení veřejného pořádku posuzovaným jednáním došlo. Je-li tomu tak, nastupuje důsledek v podobě absolutní neplatnosti. V opačném případě nelze o neplatnosti z důvodu narušení veřejného pořádku vůbec uvažovat. Jinak řečeno, veřejný pořádek buď narušen je, nebo není. V pochybnostech, zda byl posuzovaným jednáním narušen veřejný pořádek, je třeba se přiklonit k závěru, že tomu tak není.“ Samotný pojem veřejný pořádek potom s odkazem na své dřívější rozhodnutí vyložil následovně (body 44 a 45): „Veřejný pořádek představuje soubor pravidel, na nichž je třeba bezvýhradně trvat, majících původ v samotném právním řádu a nikoliv (oproti dobrým mravům) v etice. Jde o základní hodnotové a řídicí principy, bez nichž nemůže demokratická společnost fungovat a které jsou základem budování právního státu. Pod pojmem veřejného pořádku lze chápat například zájem na stabilitě státu, zájem na potírání kriminality, ale též ochranu právního postavení třetích osob. V rozporu s veřejným pořádkem bude tedy taková situace, která se v daném čase bude jevit jako zcela společensky nepřijatelná. Jde tedy o pojem neurčitý, jehož konkrétní význam je v čase proměnlivý. Z výše uvedeného se podává, že veřejný pořádek zahrnuje základní pravidla, jež jsou pro společnost a její fungování esenciální a na jejichž dodržování je nutné trvat bez ohledu na případnou aktivitu jednotlivců. Jde o pořádek „veřejný“, jehož zachování není ponecháno v rukách jednotlivce. Určení toho, co vše (jaká pravidla) veřejný pořádek zahrnuje, je především věcí zákonodárce. To, zda určité pravidlo chrání veřejný pořádek (lze je považovat za součást veřejného pořádku), se podává zejména z jeho smyslu a účelu.“

20. V posuzovaném případě je řešena otázka absolutní neplatnosti právního jednání (kupní smlouvy), přičemž (potenciální) nezákonností byl stížen pouze jeden jeho komponent, a sice kupní cena. Samotný převod vlastnického práva k předmětným pozemkům v rozporu se zákonem nebyl (naopak k němu došlo v souladu se zákonem, zejména s § 10 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb.). Omezení smluvní volnosti stran stanovení kupní ceny, které je zakotveno v § 14 odst. 1 uvedeného zákona, je potom zajiště stanoveno na ochranu veřejného pořádku; chráněn je tak zájem na hospodárném nakládání se státním majetkem (resp. ochrana proti vyvádění státního majetku do soukromých rukou za pro stát nevýhodných podmínek). Specifikum tohoto zákonného omezení ale spočívá v tom, že je primárně adresováno samotnému státu, resp. Státnímu pozemkovému úřadu. Ten totiž v příslušných smluvních vztazích (uzavření kupní smlouvy) vystupuje na straně prodávající, a proto je to právě on, kdo by měl dodržení zákonnosti v těchto vztazích garantovat, resp. prosazovat. Pokud v této své úloze selže, potom důsledky objektivního rozporu právního jednání se zákonem nelze přenášet na druhou smluvní stranu, a to za předpokladu, že jednala poctivě (nesnažila se zákonné pravidlo obejít, resp. nebyla si vědoma jeho porušení). Vzhledem k tomu, že v nyní posuzovaném případě byla kupní cena stanovena na základě znaleckého posudku znalce Ing. Tomička, který zadal žalobce, přičemž žalování v návaznosti na svou žádost o odkup předmětných nemovitostí pouze akceptovali kupní cenu navrženou žalobcem (jejich jednání tedy nejevilo známky snahy porušit zákon nebo alespoň jeho porušení pro sebe využít), nelze hovořit o narušení veřejného pořádku, nadto porušení zjevném (tedy zřejmém či jednoznačném). Pokud totiž při stanovení kupní ceny došlo na straně žalobce k chybě, ještě automaticky neznamená, že byl narušen veřejný pořádek; tak by tomu bylo zejména v případě nepoctivého vyvádění státního majetku.
21. Pokud jde o otázku relativní neplatnosti, ve vztahu k ní se odvolací soud plně ztotožnil se soudem I. stupně v tom, že se jí žalobce nemohl dovolávat z důvodu, že to byl on, kdo jí svým jednáním způsobil (viz § 579 odst. 1 o. z.). Byl to totiž žalobce, kdo zadal znalecký posudek (u znalce Ing. Tomička), na jehož pokladu byla stanovena kupní cena.
22. Ze všech výše uvedených důvodů lze proto uzavřít, že soud I. stupně dospěl ke správnému právnímu závěru o nedůvodnosti obou žalobních nároků. Odvolací soud tedy napadený rozsudek jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

23. Výrok o nákladech odvolacího řízení vychází z ust. § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o. s. ř. s tím, že procesně úspěšným žalovaným náleží právo na náhradu nákladů vynaložených na zastoupení advokátem, konkrétně za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast na jednání odvolacího soudu) x 8 432 Kč (tarifní hodnota 555 138 Kč) x 2 zastupování účastníci (z toho důvodu odměna za úkon snížena vždy o 20% dle § 12 odst. 4 advokátního tarifu); dále pak 2x režijní paušál ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu) a náhrada za DPH ve výši 21%. Celkově tedy náhrada nákladů odvolacího řízení činí 41 537 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do 2 měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně za podmínek stanovených v § 237 o. s. ř.

Praha 1. února 2024

**JUDr. Tomáš Vejnar v. r.**  
předseda senátu