



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní Mgr. Veronikou Sekerovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátem [údaje o zástupci]

proti

žalované: [osobní údaje žalované] zastoupená advokátem [údaje o zástupci]

pro žaloba na zrušení smlouvy

takto:

- I. Kupní smlouva uzavřená mezi žalobkyní a žalovanou dne [datum] o převodu pozemku parc. [číslo] parc. [číslo] v kat. úz. [anonymizováno] [obec] se zrušuje.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku na náhradě nákladů řízení 24 722,08 Kč, a to k rukám jejího zástupce Mgr. [jméno] [příjmení].
- III. Žalovaná je povinna do tří dnů od právní moci rozsudku nahradit České republice – Okresnímu soudu v Berouně na náhradě nákladů řízení částku, která bude uvedena v samostatném usnesení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou doručenou zdejšímu soudu dne [datum] domáhala zrušení kupní smlouvy, kterou uzavřela s žalovanou dne [datum] na základně níž převedla na žalovanou pozemkové parcely parc. [číslo] v kat. úz. [anonymizováno] [obec], a to z důvodu neúměrného zkrácení na kupní ceně ze strany žalované. Uvedla, že uvedené lesní pozemky prodala žalobkyni za cenu 25 890 Kč, přičemž následně zjistila, že jde o cenu mnohonásobně podhodnocenou, neboť žalobkyně obratem uvedené pozemky prodala dne [datum] třetí osobě za cenu 213 000 Kč, tj. o 820% draž, než za jakou je nabyta. Zdůraznila, že se před jednáním obrátila na

žalovanou, vyzvala jí ke zrušení smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení, avšak žalovaná na její návrh nereagovala.

2. Žalovaná nárok žalobkyně na zrušení smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení neuznala, měla za to, že tržní cena sporných pozemků se v době uzavření kupní smlouvy pohybovala v rozmezí 20- 30 Kč za 1 m². Zdůraznila, že pokud prodala pozemky draž, než kolik činila jejich tržní cena, jde o její legitimní právo jako podnikatele v realitách maximalizovat svůj zisk. Poukazovala rovněž na to, že žalobkyně je bezpochyby svéprávnou osobou, na jejíž jednání je třeba hledět prismatem ustanovení § 4 odst. 1 o.z., tedy že jde o osobu průměrného rozumu se schopností užívat jej s běžnou péčí a opatrností, což od ní může každý v právním styku očekávat.

3. Po provedeném dokazování soud zjistil níže uvedený skutkový stav:

4. Žalobkyně jako fyzická osoba uzavřela s žalovanou jako podnikatelem dne [datum] Kupní smlouvu č. [anonymizováno] na základě níž prodala žalované ze cenu 25 890 Kč dva lesní pozemníky parc. [číslo] o výměře 1688 m² a parc. [číslo] o výměře 38 m² v [katastrální území] (viz kupní smlouva ze dne [datum] a výpis z LV). Vlastnické právo k uvedeným pozemkům bylo na žalovanou vloženo rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, územní pracoviště [obec] pod čj. V [číslo].

V ustanovení čl. IV. Prohlášení, kupní smlouvy ze dne [datum], žalobkyně mimo jiné prohlašuje, že, podpisem smlouvy prohlašuje, že se vůči kupujícímu vzdává jakéhokoliv nároku v souvislosti s § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku“.

Dále prohlašovala, že lesní pozemky odevzdává kupujícímu nevytěžené a že se na uvedených lesních pozemcích nevyskytují nezalesněné holiny, které vznikly po těžbě dřeva.

Tato a další prohlášení žalobkyně byla pro případ nepravdivosti sankcionována výslovným nárokem žalované na odstoupení od kupní smlouvy. Obdobné sankce pro případ porušení povinností žalované či nepravdivosti prohlášení žalované obsahem smlouvy nejsou.

5. Žalovaná jako podnikatel uzavřela dne [datum] s p. [jméno] [příjmení], jako fyzickou osobou, Kupní smlouvu [číslo] na základě níž mu prodala lesní pozemky nabyté od žalobkyně ze cenu 213 000 Kč (viz kupní smlouva ze dne [datum] a výpis z LV). Vlastnické právo k uvedeným pozemkům bylo na kupujícího vloženo rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, územní pracoviště [obec] pod čj. V [číslo].

Citovaná smlouva neobsahuje žádná obdobná prohlášení žalované vůči kupujícímu týkající se kvality lesních pozemků a porostů na nich, či právo kupujícího na odstoupení od smlouvy v jiných než zákonných případech.

6. Výzvou ze dne [datum] doručenou dne [datum] vyzvala žalobkyně žalovanou ke zrušení kupní smlouvy ze dne [datum] a navrácení do původního stavu dle ustanovení § 1793 o.z., neboť měla za to, že uvedenou kupní smlouvou byla neúměrně zkrácena při hrubém nepoměru vzájemných plnění. Měla za to, že hrubý nepoměr je doložen již samotnou kupní smlouvou uzavřenou žalovanou dne [datum] s p. [příjmení] (viz. výzva ze dne [datum], podací lístek a dodejka ze dne [datum]).

7. Z žalovanou předložených otisků webové inzerce – nabídek lesních pozemků v okrese [obec], měl soud za osvědčené, že v nabídce realitních kanceláří jsou lesní pozemky k prodeji i za ceny v rozmezí [číslo] Kč/m².

8. K návrhu žalované soud zadal vypracování znaleckého posudku za účelem zjištění obvyklé ceny převáděných lesních pozemků. Ze znaleckého posudku znalce [celé jméno znalce] [číslo] 2024 ze dne [datum] ve spojení s jeho výpovědí před soudem vyplynulo, že znalec stanovit obvyklou cenu obou lesních pozemků ve výši 35,92 Kč za 1 m². Při stanovení obvyklé ceny znalec vycházel z prodejů lesních pozemků realizovaných v blízké lokalitě, když takové prodeje

od roku 2015 zjistil pouze 3 (Resp. 4. prodej vykazoval znaky prodeje mezi příbuznými, a to včetně výše sjednané kupní ceny, proto nebyl do srovnání zařazen. Předmětem 5. prodeje byly i stavby včetně zpevněných cest, přičemž kupní cena byla stanovena za celek nikoliv jen za lesní pozemky a porosty, proto ani tento prodej nebyl do srovnání zařazen).

Při stanovení obvyklé ceny dále znalec hodnotil stáří lesního porostu a jeho druhovou skladbu, včetně kvality porostu z pohledu jeho možné těžby (tj. procentuální zastoupení stromů nad 80 let v porostu). Zdůraznil, že posuzované pozemky jsou kvalitní, je k nim dobrý přístup, na pozemních nejsou holiny, složení dřevin a jejich stáří je z hospodářského hlediska velmi kvalitní, a jsou ve stáří určeném k vytěžení, přičemž k jejich vytěžení není třeba žádných povolení (těžba se pouze předem oznamuje). Na podzemích nevážnou z pohledu hospodářského žádná omezení těžby. Dřeviny na pozemcích s ohledem na svoji skladbu nebyly dotčeny kůrovcovou kalamitou ani snížením ceny dřeva v důsledku kůrovcové kalamity (porost je převážně borovicový a dubový, když poptávka po těchto dřevinách neklesla, spíše naopak).

Znalec při své výpovědi u jednání soudu uvedl, že ceny lesních pozemků se dlouhodobě pohybují v rozmezí 30 – 50 Kč za 1 m². Tato cena je tzv. současnou čistou hodnotou, která vychází z hodnoty lesního porostu určeného k vytěžení a v praxi je hodnota lesních pozemků určována právě očekávaným ziskem z těžby dřeva. Jím stanovená obvyklá cena porovnávací metodou, tj. cca 36 Kč za 1 m², je při spodní hranici produktivní ceny, což s ohledem na kvalitu porostu na posuzovaném pozemku, osvědčuje, že stanovená obvyklá cena je spíše nižší než cena, která by byla dosažena při stanovení současné čisté hodnoty (tj. při posuzování výnosu lesního pozemku).

Znalec rovněž poukázal na to, že lesní pozemky se v posledních letech často prodávají i nad svoji čistou hodnotu, neboť kupující má další důvody pro nabytí pozemků, než jen hodnotu lesního porostu. Jde zejména o zcelování lesních celků, zcelování honiteb a získávání vyššího podílu na hlasovacích právech v honitbách. Tedy další hospodářské zájmy neodvozené od kvality lesního pozemku či kvality jeho porostu.

9. Po právní stránce soud věc hodnotil za použití ustanovení § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „o.z.“), dle něhož zavázali-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, o č 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 § [číslo] nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa. Právo požadovat zrušení smlouvy zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy (§ 1795 o.z.).

11. Podle § 1812 o.z. lze-li obsah smlouvy uzavírání mezi podnikatelem a spotřebitelem vyložit různým způsobem, použije se výklad pro spotřebitele nejprůzračnější. K ujednáním odchylným se v neprospěch spotřebitele od ustanovení zákona stanovených k ochraně spotřebitele se nepřihlíží. To platí i v případě, že se spotřebitel vzdá zvláštního práva, které mu zákon poskytuje.

12. Na základě provedeného dokazování, zjištěného skutkového stavu za aplikace shora uvedených předpisů soud uzavřel, že žaloba na zrušení kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky je po právu, neboť došlo k neúměrnému zkrácení žalobkyně na kupní ceně.

13. Žalobkyně uplatnila nárok na zrušení kupní smlouvy uzavřené dne [datum] v roční preklusivní lhůtě stanovené v ustanovení § 1795 o.z., když žaloba byla soudu doručena dne [datum], poté, kdy svůj nárok uplatnila přímo u žalované dne [číslo] (datum doručení výzvy žalované).

14. Ustanovení § 1793 o.z. je jedním z kogentních ustanovení občanského zákoníku, přičemž skutková podstata neúměrného zkrácení je objektivní (srovnej např. § 1794. In: ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ [číslo]). (Systém ASPI). Wolters Kluwer (cit. 2024 [číslo]). ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: [webová adresa] ISSN [číslo]). S ohledem na jeho kogentnost nelze jeho aplikaci bez dalšího vyloučit či omezit mimo v zákoně výslovně uvedené případy.

15. Ustanovení § 1793 o.z. je ustanovením s neurčitou hypotézou, kdy je ponecháno na výkladu soudů, co se rozumí hrubým nepoměrem vzájemných plnění. Právní teorie se ustálila na závěru, že referenční hodnotou je jedna polovina, tj. poměr plnění 2:1 resp. 1:2. Hrubý nepoměr se posuzuje k okamžiku uzavření smlouvy (srovnej např. § [číslo] (Neúměrné zkrácení). In: [příjmení], [jméno], VÝTISK, [jméno], [příjmení], [jméno] a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. [číslo]). V praxi byla hranice hrubého nepoměru posuzována např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 33 Cdo 42/2021 ze dne 25.1.2022 v němž byla referenční hodnota pro posouzení neúměrného zkrácení stanovena v rozpětí 45 – 55% hodnoty vzájemných plnění.

16. Nepoměr vzájemných plnění při kupní ceně sjednané v kupní smlouvě ze dne [datum] ve výši 15 Kč za 1 m² by byl dán již při tržní ceně pozemku 27,30 Kč (šlo by o 45% zkrácení) až 33,30 Kč (šlo by o 55% zkrácení). Jakákoliv vyšší tržní cena je pak neúměrným zkrácením bezpochyby.

17. V projednávaném případě nabyta žalovaná lesní pozemky za cenu 15 Kč za 1 m² a tytéž pozemky v nezměněné kvalitě za 5 měsíců prodala za cenu 123 Kč za m², tedy za cenu více než 8x vyšší.

18. Obvyklá cena pozemků byla znalcem stanovena na 35,92 Kč. Znalec zároveň zdůraznil, že cena nemovitostí stanovená jako čistá hodnota v návaznosti na výnos těžby lesního pozemku, by se pohybovala nejméně v jím určené výši a pravděpodobně ještě výše s ohledem na složení a stáří porostu na posuzovaném pozemku.

19. Soud vnímal námitky žalované proti znaleckému posudku, v němž znalec nejprve stanovil u pozemků použitých pro porovnání, tj. u realizovaných prodejů, průměrné hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů a teprve tyto průměry srovnával s posuzovaným pozemkem, z čehož žalovaná dovozovala možnost zkreslení jednotlivých hodnot a tím i zkreslení stanovené obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou. Soud však z níže uvedených důvodů, již nepovažoval za potřebné doplnit dokazování doplněním znaleckého posudku.

20. Pro rozhodnutí soudu, zda jsou dány důvody pro zrušení smlouvy je podstatné pouze to, zda jsou dány předpoklady pro závěr o vzájemném nepoměru plnění poskytnutých na základě kupní smlouvy či nikoliv, zda tento nepoměr vybočuje z referenční hodnoty a zda zde nejsou dány konkrétní zákonné výluky za nichž se nelze zrušení smlouvy domáhat.

21. V projednávané věci bylo prokázáno, že sama žalovaná prodala za pět měsíců od uzavření posuzované smlouvy pozemky za cenu více než 8x vyšší než za jakou ji nabyla. Byl-li zde kupec, který byl ochoten zaplatit za předmět koupě v roční preklusivní lhůtě cenu 8x vyšší, aniž by došlo ke kvalitativní změně pozemků, či jiné okolnosti jež by objektivně změnila jejich tržní cenu, je nepochybné, že hodnota pozemků byla několikanásobně vyšší, než za jakou je žalovaná nabyla.

Rovněž ze znaleckého posudku a vyjádření znalce u jednání soudu bylo prokázáno, že i obvyklá cena převáděných pozemků byla vyšší nejen než 27,30 Kč, ale i vyšší než 33 Kč, tedy i z těchto důkazů má soud za osvědčené, že kupní cena nemovitostí byla nejméně o 45% nižší než jejich skutečná tržní cena v době uzavření kupní smlouvy. Nelze ani přehlédnout, že žalovaná se v posuzované kupní smlouvě zajišťovala proti případné nekvalitnosti lesního porostu (jeho vytěžení či existenci nezalesněných holin) sankcí odstoupení od smlouvy, tedy v době jeho nabytí

zjevně počítala s hodnotou nejen pozemků jako takových, ale i s hodnotou lesních porostů, tj. s čistou hodnotou pozemků, jak o ní hovořil znalec.

22. I pokud by soud přistoupil na argumentaci žalobkyně, že podstatou jejího podnikání, tj. podnikatelské realitní činnosti, je maximalizovat zisk, nic to nemění na skutečnosti, že je povinna i při této činnosti zachovávat určitou míru přiměřenosti, zde dané zákonnými limity neúměrného zkrácení, popř. lichvy (která v projednávaném případě nebyla tvrzena a ani v řízení nevyšla najevo). Navíc nelze přehlédnout, že je to naopak žalovaná, která je zákonnými ustanovením jako odborník na reality v případě jí realizovaných smluv limitována i dalšími zákonnými ustanoveními např. odpovědností osoby, jež se přihlásí k určité odbornosti, na základě, nichž může navíc odpovídat i za škodu, kterou by svým jednáním klientovi či smluvnímu partnerovi způsobila.

23. Pokud jde o zákonné výluky, za nichž se nelze domáhat zrušení smlouvy, se soud zabýval zejména úpravou ustanovení § 1794 odst. 2 o.z., tedy zda se tohoto práva zkrácená strana výslovně nevzdala či s cenou souhlasila za situace, kdy jí skutečná hodnota plnění byla známa.

24. Kupní smlouva ze dne [datum] obsahuje v ustanovení čl. IV. prohlášení žalobkyně, že se vůči kupujícímu vzdává jakéhokoli nároku v souvislosti s § [číslo]. Takovéto prohlášení má však soud v daném případě za neplatné. Jak již soud uvedl výše, ustanovení § 1793 o.z. je ustanovením kogentním a práv vyplývajících z tohoto ustanovení se lze vzdát jen v konkrétních v zákoně předvídaných situacích, které musí být individuálně určené (specifikované). V posuzovaném případě má soudu citované prohlášení žalobkyně ve smlouvě za neurčité. Mělo-li by žalobkyni vázat, je třeba aby nárok, jehož se vzdává byl určitý, tj. aby z prohlášení (či jiného jednání žalobkyně) jasně vyplynulo, že si je vědoma toho, že nemovitosti prodává, „pod cenou“ a o jak velký nepoměr hodnot se přibližně jedná. Neboť podmínkou vzdání se práva je i vědomost o skutečné hodnotě předmětu plnění.

25. Důvod neplatnosti uvedeného prohlášení soud spatřuje i ve skutečnosti, že posuzovanou smlouva je smlouvou uzavřenou mezi spotřebitelem (žalobkyní) a podnikatelem v oboru (žalovanou). Ve spotřebitelských smlouvách jsou výslovně zakázána zkracující ujednání v neprospěch spotřebitele včetně ujednání, jimiž se spotřebitel vzdá zvláštního práva, které mu zákon poskytuje. Uvedené prohlášení má soud za zjevný příklad takového zkracujícího ujednání vloženého do smlouvy podnikatelem, navíc podnikatelem, který se prohlašuje za odborníka v realitách, jehož účelem bylo omezit práva spotřebitele využít ustanovení zákona ke své ochraně, za situace, kdy z žádného tvrzení žalované nevyplynulo, že by žalobkyni seznámila se skutečnou hodnotou předmětu koupě a teprve za této situace se žalobkyně vzdala práva domáhat se neúměrného zkrácení. Ujednání je zkracujícím i z toho důvodu, že zakládá nerovnost žalobkyně vůči žalované, když na její straně stojí více sankcionovaných povinností než na straně žalované (chybí zde proporcionalita práv a povinností jednotlivých smluvních stran).

26. V řízení nebyly prokázány, žádné subjektivní podmínky na straně žalobkyně, jež by vylučovaly její právo domáhat se zrušení napadené smlouvy. Proto soud ze všech shora uvedených důvodů žalobě v plném rozsahu vyhověl a kupní smlouvu zrušil (výrok I.)

27. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 24 722,08 Kč (výrok II.).

Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 4 písm. a), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč, tj. odměna sestávající z částky 3 100 Kč za převzetí a přípravu zastoupení z částky 3 100 Kč za sepsání žaloby, z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne [datum] a z částky 6 200 Kč (2 x 3 100 Kč) za účast na jednání soudu dne [datum] (o v trvání od 13:00 do 15:50 hod) včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., cestovní náhrada v celkové výši

1 778,58 Kč, a to v souvislosti s cestou realizovanou dne [datum] náhrada 889,29 Kč za 67 ujetých km v částce 489,29 Kč (38,70 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 4,4 l [číslo] km a 5,60 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času na cestě k soudu a zpět v trvání 4×30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t. a v souvislosti s cestou realizovanou dne [datum] náhrada 889,29 Kč za 67 ujetých km v částce 489,29 Kč (38,70 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 4,4 l [číslo] km a 5,60 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času na cestě k soudu a zpět v trvání 4×30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 18 778,58 Kč ve výši 3 943,50 Kč.

28. Výrokem III. soud uložil podle § 158 ods.t 1 o.s.ř. neúspěšné žalované nahradit státu náklady řízení, které mu vznikly na nákladech na zajištění důkazu, tj. znaleckého posudku ing. [celé jméno znalce], nekryté zálohou složenou žalovanou. Neboť ke dni vyhlášení rozhodnutí nebyla výše nákladů na účast znalce u jednání soudu dne [datum] známa, a tedy nebyla známa ani výše nákladů, které stát vynaloží na jeho odměnu, rozhodl soud pouze o povinnosti žalované k jejich náhradě, s tím, že konkrétní výše této náhrady bude stanovena ve smyslu ustanovení § 155 odst. 1 věta za středníkem o.s.ř. samostatným usnesením.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Beroun 10. října 2024

Mgr. Veronika Sekerová
soudkyně