



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl soudkyně Mgr. Kristýnou Křiváčkovou ve věci

žalobce:

[REDACTED]
[REDACTED]

zastoupený advokátem JUDr. Petrem Šaštinským
sídlem Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1

proti

žalované:

VIAGEM a.s., IČO 04817320
sídlem Sokolovská 131/86, 186 00 Praha 8 - Karlín
zastoupená advokátem Mgr. Janem Novotným
sídlem Hybernská 1033/7, 110 00 Praha 1 - Nové Město

o zrušení smlouvy

takto:

- I. Žaloba**, již se žalobce domáhá zrušení kupní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovanou dne 30. 11. 2023 o převodu pozemku [REDACTED] zapsaném na LV [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], **se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen** zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši **30 874 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svou žalobou domáhal zrušení kupní smlouvy o převodu pozemku parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED], uzavřené mezi žalobcem a žalovanou dne 30. 11. 2023. Na základě této kupní smlouvy převedl žalobce na žalovanou uvedený pozemek za kupní cenu 150 000 Kč. Žalobce se před podáním žaloby dozvěděl, že žalovaná po necelých dvou měsících (dne 19. 1.

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

2024) pozemek prodala třetí osobě, a to za kupní cenu 650 000 Kč, tedy za více než čtyřnásobek původní ceny. Žalobce má tedy za to, že hodnota nemovitosti byla v době prodeje v hrubém nepoměru vůči plnění, které žalobce získal od žalované a žalobce tak byl neúměrně zkrácen ve smyslu § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) a dle uvedeného ustanovení má žalobce nárok na zrušení kupní smlouvy. Dále žalobce uvedl, že přestože se v kupní smlouvě vzdal nárokování práv v souvislosti s § 1793 občanského zákoníku, toto prohlášení nemůže být platné, neboť vzdání se práva z neúměrného zkrácení závisí na dvou podmínkách a to, že buď strana prohlásí, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby nebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ať jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa. Ani jedna z těchto podmínek však podle žalobce nebyla naplněna, když převod věci z důvodu zvláštní obliby nebyl zmíněn a žalobce také nevěděl skutečnou hodnotu nemovité věci. Žalovaná žalobce dle jeho tvrzení se skutečnou tržní hodnotou nemovité věci nijak neseznámila, přestože iniciativa k prodeji nemovité věci pramenila z aktivního zájmu žalované. S ohledem na shora uvedené skutečnosti se žalobce domáhá zrušení kupní smlouvy uzavřené se žalovanou.

2. Žalovaná nárok žalobce neuznala. Uvedla, že žalobce neprokazuje skutečnost, že cena za předmětný pozemek byla v hrubém nepoměru vůči obvyklé ceně dané nemovitosti, což je jeden z nezbytných požadavků pro uplatnění institutu neúměrného zkrácení dle § 1793 občanského zákoníku. Je to přitom žalobce, kdo v souladu s důkazní povinností nese důkazní břemeno. Dále žalovaná uvedla, že žalobce sám uvedl, že před uzavřením kupní smlouvy neznal skutečnou hodnotu nemovitosti. Žalovaná je přesvědčena, že žalobce musel mít vědomost o obvyklé ceně nemovitosti nebo ji alespoň mít měl. Žalobce měl ve vztahu k prodeji postupovat s běžnou péčí a opatrností a pokud chtěl vyšší cenu, měl za tímto účelem zahájit se žalovanou jednání. Žalobce nebyl nucen akceptovat návrh kupní smlouvy zasláný žalovanou, případně se mohl obrátit na žalovanou s návrhem na úpravu kupní ceny. To však žalobce neučinil, a naopak dle svých slov nemovitost prodal bez toho, aniž by znal její skutečnou hodnotu. Žalovaná dále uvedla, že se žalobce vzdal v kupní smlouvě vůči žalované jakýchkoliv nároků v souvislosti s § 1793 občanského zákoníku a v souladu se zásadou smluvní autonomie vůle se žalobce nemůže domáhat doplnění, o které byl žalovanou domněle zkrácen. S ohledem na výše uvedené žalovaná navrhla zamítnutí žaloby.
3. Na vyjádření žalované reagoval žalobce podáním, ve kterém uvedl, že žalovaná je sice přesvědčena, že vzhledem k okolnostem případu musel mít žalobce vědomost o obvyklé hodnotě nemovité věci, proto však znovu výslovně zopakoval, že žalobce tuto vědomost neměl, a z tohoto důvodu prodal nemovitost za méně než čtvrtinu její skutečné hodnoty. Dále žalobce tvrdil, že žalovaná jakožto právnická osoba specializující se na koupi a prodej nemovitých věcí musela vědět o skutečnostech zakládajících hrubý nepoměr plnění. Dále žalobce odkázal na videa a podcasty, ve kterých žalovaná prostřednictvím člena správní rady popisuje postupy žalované při odkupech a prodejkách nemovitostí, při kterých dochází dle žalobce ke zkracování slabších smluvních stran. Ve zbytku setrval na svých tvrzeních uvedených v žalobě.
4. Po provedeném dokazování zjistil soud následující skutkový stav:
5. Kupní smlouvou č. [REDAKCE] ze dne 30. 11. 2023 převedl žalobce jakožto prodávající na žalovanou jakožto kupující pozemek parc. č. [REDAKCE], zapsaný na LV [REDAKCE], k.ú. [REDAKCE] za kupní cenu 150 000 Kč. V článku IV. této kupní smlouvy je uvedeno, že prodávající podpisem smlouvy prohlašuje, že se vůči kupujícímu vzdává jakéhokoli nároku v souvislosti s § 1793 občanského zákoníku. (Zjištěno z kupní smlouvy ze dne 30. 11. 2023 na č.l. 6-9.)
6. Kupní smlouvou č. [REDAKCE] ze dne 19. 1. 2024 převedla žalovaná jakožto prodávající pozemek parc. č. [REDAKCE], zapsaný na LV č. [REDAKCE], pro k.ú. [REDAKCE] na pana [REDAKCE] jakožto kupujícího za kupní cenu 650 000 Kč. (Zjištěno z kupní smlouvy ze dne 19. 1. 2024 na č.l. 10-13.)

7. Pan [REDACTED] je v katastru nemovitostí aktuálně zapsán jako vlastník pozemku parc. č. [REDACTED], zapsaný na LV č. [REDACTED], pro k.ú. [REDACTED]. (Zjištěno z výpisu z katastru nemovitostí na č.l. 37.)
8. Žalobce před podáním žaloby vyzval žalovanou ke zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu dle ustanovení § 1793 občanského zákoníku (zjištěno z výzvy ze dne 5. 6. 2024 na č.l. 14 včetně dokladu o doručení na č.l. 15). Žalovaná reagovala odpovědí ze dne 14. 6. 2024, v níž vyjádřila přesvědčení, že nárok žalobce není důvodný (zjištěno z odpovědi žalované ze dne 14. 6. 2024 na č.l. 17).
9. Soud tak má za prokázané, že žalobce jako vlastník výše uvedeného pozemku svou nemovitost kupní smlouvou dne 30. 11. 2023 převedl na žalovanou za kupní cenu 150 000 Kč. Žalovaná následně dne 19. 1. 2024 předmětný pozemek převedla kupní smlouvou na pana [REDACTED] za kupní cenu 650 000 Kč. Žalobce pak následně vyzval žalovanou ke zrušení kupní smlouvy a navrácení do původního stavu, avšak žalovaná jeho požadavku nevyhověla.
10. Po právní stránce byla věc posouzena především podle příslušných ustanovení občanského zákoníku o neúměrném zkrácení (§ 1793 a násl.) a o zakázaných ujednáních ve spotřebitelských smlouvách (§ 1813 a násl.).
11. Podle § 1793 odst. 1 občanského zákoníku *zavází-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 ji druhá strana doplní, o čemž byla zkrácená, 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.*
12. Podle § 1794 odst. 2 občanského zákoníku *právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se její zkrácená strana výslovně a prohlásila-li, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila-li s neúměrnou cenou, ač ji skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.*
13. Podle § 1794 odst. 2 občanského zákoníku *právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.*
14. Podle § 1813 odst. 1 občanského zákoníku *zneužívající jsou ujednání, která zakládají v rozporu s požadavkem poctivosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele. To neplatí pro ujednání o hlavním předmětu závazku ani pro posouzení přiměřenosti vzájemného plnění, pokud jsou spotřebiteli poskytnuty jasným a srozumitelným způsobem.*
15. Podle § 1814 odst. 1 písm. m) *zneužívající jsou vždy ujednání, která vylučují nebo omezují právo spotřebitele podat žalobu nebo použít jiný procesní prostředek, omezují důkazní prostředky, které má spotřebitel k dispozici, nebo ukládají spotřebiteli povinnost prokázat skutečnosti, které by podle zákona měl prokázat podnikatel.*
16. Soud se předně zabýval tím, zda žalobce svoji žalobu na zrušení kupní smlouvy podal v obecné prekluzivní lhůtě jednoho roku ode dne jejího uzavření. V řízení bylo prokázano, že smlouva byla uzavřena dne 30. 11. 2023. Z obsahu spisu vyplývá, že žalobce svoji žalobu podal u okresního soudu dne 19. 6. 2024. Žalobce svoji žalobu o zrušení kupní smlouvy podal v zákonem stanovené lhůtě jednoho roku, tudíž ji podal včas.
17. Následně se soud zabýval tím, zda se žalobce v kupní smlouvě mohl platně vzdát uplatnění práv z § 1793 občanského zákoníku, tedy práva z neúměrného zkrácení. Podle § 1813 odst. 1 občanského zákoníku posouzení přiměřenosti vzájemného plnění nejsou zneužívající ujednání, která zakládají nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele, pokud jsou poskytnuty spotřebiteli jasným a srozumitelným způsobem. Podle § 1814 odst. 1 písm. m) jsou zneužívající jednání vždy, pokud omezují právo spotřebitele podat žalobu. Soud vycházel z toho, že se žalobce nacházel v nerovném postavení vůči žalované, která jako podnikatel obchoduje s nemovitostmi, což z žalobce činilo při uzavření smlouvy slabší smluvní stranu – spotřebitele.

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

Žalobce přistoupil v kupní smlouvě na ustanovení předem vyhotovené prodávajícím, aniž mohl nějak výrazněji ovlivnit jeho obsah. Přestože se jedná o evidentní pokus vyloučit aplikaci práv z neúměrného zkrácení, lze konstatovat, že tímto „formulářovým způsobem“ nemůže být záměr žalované úspěšný, a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o čistě formální prohlášení, kdy se žalobce jakožto slabší smluvní strana vzdal práv z neúměrného zkrácení. Žalovaná v řízení netvrdila ani neprokazovala, že by žalobci jasným a srozumitelným způsobem sdělila, jakých konkrétních práv se žalobce smluvně vzdává, proto nelze přistoupit na argumentaci žalované, že s žalobcem v souladu s autonomií vůle smluvně aplikaci § 1793 platně vyloučili. I komentářová literatura uvádí, že *není podstatné, zda např. obchodní podmínky obsahují klausuli o vzdání se práva napadnout smlouvu podle § 1793 (shodně Beck V 1794 13). To zpravidla za platné vzdání se práva napadnout smlouvu považovat nelze (i rak. OGH SZ 68/152). Tento závěr se neuplatní pouze pro obchodní podmínky, nýbrž pro jakékoliv smlouvy [koncipované advokátem, notářem (např. prodej nemovitosti)], které paušálně formulují ujednání, že cena plnění je (potenciálně) zkrácenému známa. Při posuzování této výluky je třeba hodnotit specifika případu. Použitelnost neúměrného zkrácení však není vyloučena samotným projevem vůle, nýbrž vědomostí hodnoty předmětu plnění. Samotné vzdání se práva učiněné ve smlouvě je sice projevem vůle, není však projevem vědomosti o skutečné hodnotě předmětu plnění.* (§ 1794 [Vyloučení neúměrného zkrácení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 14.) Z tohoto důvodu nepovažoval soud vzdání se práva z neúměrného zkrácení v kupní smlouvě za platné a věci se dále zabýval z hlediska právního posouzení neúměrného zkrácení a jeho výluk.

18. V § 1794 odst. 2 občanského zákoníku jsou stanoveny dvě výluky z neúměrného zkrácení. První hypotézou je, že zkrácená strana výslovně prohlásí, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby a druhou, pro tuto právní věc relevantní, pokud zkrácená strana souhlasila s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa. Soud se tedy domnívá, že argumentace žalobce, že nemovitost žalované prodal, ač její cenu neznal, naráží právě na tuto výluky, když lze předpokládat, že žalobce cenu své nemovitosti v rámci běžné péče znát (alespoň rámcově) měl a především mohl. I dle odborné literatury *na zkráceného se klade požadavek pozitivní neznalosti hodnoty plnění, jež je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru. Tento požadavek plyne z vlastního textu § 1794 odst. 2 ObčZ, podle něhož je vyloučeno právo zkráceného napadnout smlouvu v případě, že souhlasil s neúměrnou cenou, ač mu skutečná hodnota plnění byla nebo musela být známa. V tomto směru český zákonodárce výrazně posílil prvek odpovědnosti slabší smluvní strany kladený na požadavky informovanosti o podstatě právního jednání, které realizuje oproti svému rakouskému vzoru, kde jsou požadavky spojeny pouze s potřebou pozitivní znalosti skutečné hodnoty (hrubě nepoměrného) plnění. Český zákonodárce tím naplňuje znění § 3 odst. 2 písm. c) věta za středníkem ObčZ, podle něhož nesmí nikdo těžit z vlastní neschopnosti k újmě druhých. Tomu odpovídá model stíhající nedbalostně zaviněnou neznalost hodnoty plnění, jež je hrubě nepoměrná ke vzájemnému plnění. Zákonodárce tedy formuluje velmi přísné požadavky na slabší smluvní stranu, jelikož požaduje, aby zkrácený pozitivně neznal skutečnou hodnotu hrubě nepoměrného plnění (což vyjadřuje „ač jí skutečná cena plnění byla ... známa...“) nebo aby tato neznalost nebyla jím zaviněná (což zákon vyjadřuje slovy „ač jí skutečná cena plnění ... musela být známa...“). Pozitivněprávně tím klade požadavky na obezřetnost zkráceného, který musí vyvinout dostatečné úsilí, které od něho lze oprávněně požadovat, aby předešel rizikům, které pro něho z právního jednání vyvstávají, resp. mohou vyplynout a jichž si musí být vědom. Aby zkrácenému zůstalo zachováno beneficium, které zákon spojuje s možností napadnout smlouvu v případě omylu o hodnotě plnění, musí prokázat, že učinil veškeré kroky ke zjištění reálné hodnoty hrubě nepoměrného plnění. Současně platí, že čím rizikovější plnění je předmětem právního jednání, tím vyšší požadavky jsou kladeny na jeho postup. Pomocným měřítkem je v tomto případě § 4 odst. 2 ObčZ. (JANOUSEK, Michal. 2.2.1 [Sféra zkrácené smluvní strany]. In: JANOUSEK, Michal. Ochrana slabší smluvní strany v občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 221–222.) Žalobce v řízení netvrdil ani neprokazoval, že by vyvinul jakékoliv úsilí ke zjištění obvyklé hodnoty své vlastní nemovitosti, naopak argumentuje tvrzením, že mu hodnota této nemovitosti nebyla vůbec známa. Nelze v tomto ohledu ani přistoupit na argument žalobce, že je osobou se*

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

základním vzděláním a bez připojení k internetu, když žalobce je osoba svéprávná a dle zákona tak má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a každý to od něj může v právním styku důvodně očekávat. Žalobce tedy nejen že netvrdí a neprokazuje, že učinil veškeré kroky ke zjištění hodnoty nemovitosti, z jeho tvrzení lze naopak uzavřít, že hodnotu nemovitosti neznal, protože žádné aktivní kroky k jejímu zjištění ani neučinil. Soud k tomuto doplňuje, že žalobce nemusel zadávat znalecký posudek, jehož vyhotovení navrhoval žalobce v řízení, ale mohl si zajistit alespoň odborné vyjádření nebo alespoň prosté vyjádření například realitní kanceláře o přibližné hodnotě nemovitosti v daném čase a lokalitě. Žalobce nic takového neučinil a dle názoru soudu tak postupoval zjevně liknavě. Nelze tak klást k tíži žalované, že žalobce akceptoval kupní cenu nabízenou žalovanou. K tomu komentářová literatura uvádí, že *hranice napadnutelnosti jsou formulovány velmi úzce a pro posouzení existence, anebo neexistence naplnění obou podmínek (§ 1793 odst. 1 věta druhá, § 1794 odst. 2) je vhodné vyjít z obecného rozdělení smluvního rizika (zejm. pro alternativy musel znát/nemusel vědět). Čím více strany vědomě vstupují do rizikového právního jednání, tím vyšší požadavky musí být kladeny na jejich obezřetnost při zjišťování existence nebo neexistence vlastností (hodnoty či hodnototvorné vlastnosti) poskytovaných plnění. Jedná-li kterákoliv ze stran bez této náležité péče, jde to k její tíži; jejího nabízení se nelze domáhat napadnutím smlouvy podle § 1793 (§ 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 22.)*

19. Pro úplnost soud uvádí, že usnesením mimo jiné zamítl důkazní návrh žalobce na stanovení obvyklé ceny nemovitosti znaleckým posudkem, když má za to, že tento důkaz by jen neúměrně navyšoval náklady řízení a pro právní posouzení věci je zjištění skutečné hodnoty nemovitosti nadbytečné. Stejně tak soud zamítl pro nadbytečnost výsledků žalobce ke skutkovým tvrzením osoby žalobce a okolnostem za jakých byla uzavírána smlouva, když je tato skutečnost pro právní posouzení věci také nadbytečná. K tomuto i komentářová literatura uvádí, že *předpokladem použitelnosti neúměrného zkrácení je omyl jednajícího. U lichvy tomu tak typicky není. Neúměrné zkrácení nesměruje k ochraně jiné subjektivní slabosti, než je omyl o hodnotě (ceně) předmětu plnění. (§ 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 8.)* Navržený důkaz webovými stránkami žalované a videy na youtube pak soud zamítl jako nadbytečné, neboť tyto navržené důkazy by nemohly mít na rozhodnutí ve věci žádný vliv.
20. S ohledem na výše uvedené tak soud dospěl k závěru, že nelze přičíst k tíži žalované, že žalobce prodal svou nemovitost, aniž by vyvinul jakoukoliv snahu ke zjištění hodnoty vlastního majetku před jeho prodejem, i když hodnotu své vlastní nemovitosti alespoň rámcově znát mohl a měl. Z tohoto důvodu soud žalobu zamítl.
21. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř., když zcela úspěšně žalované přiznal právo na náhradu nákladů řízení proti neúspěšnému žalobci. Výše nákladů řízení v částce 26 862 Kč je tvořena odměnou advokáta za 3 úkony právní služby po 7 100 Kč dle § 8 bodu 1 ve spojení s § 7 bodem 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (za převzetí a přípravu zastoupení, písemné podání ve věci samé ze dne 5. 8. 2024 a účast na jednání dne 4. 10. 2024), dále 3 tzv. režijními paušály po 300 Kč dle § 13 advokátního tarifu a náhradou odpovídající 21% DPH ve výši 4 662 Kč. Pro úplnost soud doplňuje, že pro stanovení výše odměny vycházel z tarifní hodnoty 150 000 Kč, a to s ohledem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2016, sp. zn. 30 Cdo 1289/2016, dle něhož je *nezbytné primárně vycházet z § 8 odst. 1 advokátního tarifu, podle kterého není-li stanoveno jinak, považuje se za tarifní hodnotu výše peněžitého plnění nebo cena věci anebo práva v době započetí úkonu právní služby, jež se právní služba týká, a toto není omezeno na řízení zahájená na základě žaloby na určení vlastnictví, ale vztahuje se i na řízení, která byla zahájena na základě žaloby na určení neplatnosti kupní smlouvy, jejímž prostřednictvím došlo (či mělo dojít) k převodu vlastnického práva k nemovitostem. Na náhradě cestovních výdajů požadovala žalovaná částku 2 802 Kč, a to za cestu zástupce žalované z Prahy do Českých Budějovic a zpět, osobním vozem [redacted]*

██████, při kombinované spotřebě nafty 4,9 l/100 km, ceně nafty 38,20 Kč/l a sazbě základní náhrady 5,6 Kč/km, vše podle vyhlášky č. 398/2023 Sb. Vzdálenost 310 km odpovídá účtovanému nájezdu (ověřeno z portálu www.mapy.cz) a zástupce žalované doložil i kopii tzv. velkého technického průkazu k předmětnému vozidlu. Po přepočtu cestovních náhrad dle dané vyhlášky s výše uvedenou kombinovanou spotřebou vozidla spolu s odpovídajícím DPH činí nárok na cestovné celkem 2 802 Kč a dále žalovaná požadovala částku 1 000 Kč za 10 započatých půlhodin za čas strávený na cestě zástupcem žalované dle § 14 advokátního tarifu s náhradou DPH ve výši 210 Kč, tedy částku 1 210 Kč.

22. O lhůtě k plnění rozhodl soud v souladu s § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat splnění této povinnosti cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 4. října 2024

Mgr. Kristýna Křiváčková v.r.
soudkyně