

# USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Nejvyšší soud rozhodl v senátě složeném z předsedy [tituly před jménem] [jméno FO], [tituly za jménem], a soudců [tituly před jménem] [jméno FO], [tituly za jménem], a [tituly před jménem] [jméno FO], [tituly za jménem], v právní věci žalobkyně [jméno žalobkyně A], narozené [Datum narození žalobkyně A], bytem v [Adresa žalobkyně A], zastoupené [jméno Zástupce], advokátkou se sídlem v [jméno advokátky], [adresa], proti žalovaným 1) [jméno žalované A], narozenému [Datum narození žalované A], a 2) [jméno žalované B], narozené [Datum narození žalované B], oběma bytem v [Adresa žalované B], oběma zastoupeným [jméno žalované C], advokátem se sídlem v [adresa], o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Písku pod sp. zn. 9 C 62/2022, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v [jméno žalobkyně B] ze dne 6. 3. 2024, č. j. [spisová značka], takto:

## takto:

I. Dovolání se odmítá. II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

## Odůvodnění:

- Žalobkyně se v řízení na žalovaných domáhala určení, že je výlučnou vlastníci v žalobě označené bytové jednotky, kterou na základě kupní smlouvy ze dne 26. 7. 2021 prodala žalovaným. Kupní smlouva je podle žalobkyně smlouvou lichevní, jelikož žalovaný 1), jenž je realitním makléřem, zneužil její tísně a nezkušenosti, neboť ji ujišťoval, že kupní cena ve výši 650 000 Kč odpovídá obvyklé (tržní) ceně jednotky; ve skutečnosti jsou však vzájemná plnění stran v hrubém nepoměru.
- Okresní soud v Písku jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 22. 8. 2023, č. j 9 C 62/2022-224, žalobu o určení vlastnického práva zamítl (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky (výrok II) a náhradě nákladů řízení státu (výrok III).
- Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací k odvolání žalobkyně napadeným rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I a III (výrok I rozsudku odvolacího soudu), ve výroku II jej změnil co do výše náhrady nákladů řízení (výrok II rozsudku odvolacího soudu) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok III rozsudku odvolacího soudu).
- Rozsudek odvolacího soudu napadla žalobkyně v celém rozsahu dovoláním, jehož přípustnost spatřovala v tom, že napadený rozsudek závisí na vyřešení několika právních otázek, jež dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny, resp. otázek, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené judikatury dovolacího soudu. Žalobkyně svými námitkami zpochybňovala (především) posouzení otázky, zda má stranami uzavřená kupní smlouva povahu lichevní smlouvy podle § 1796 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, jakož i otázky neplatnosti kupní smlouvy z důvodu omylu ve smyslu § 583 o. z.
- Dovolací důvod nesprávného právního posouzení dovolatelka spatřovala konkrétně v tom, že:
  - odvolací soud se nezabýval obvyklou cenou jednotky v době uzavření kupní smlouvy;
  - odvolací soud vycházel z nesprávného ocenění jednotky (resp. závady v podobě nájemního práva třetích osob) znalcem, který nájemní právo ocenil pomocí metodiky pro věcná břemena, přičemž odvolací soud nájem nesprávně posuzoval jako nájem sjednaný do konce života nájemců;
  - odvolací soud nesprávně posoudil otázku absolutní neplatnosti kupní smlouvy z důvodu jejího rozporu s dobrými mravy způsobeného nepoměrem mezi kupní cenou a obvyklou (tržní) cenou jednotky;

- d) závěr soudů nižších stupňů, že žalobkyně neprokázala, že jí žalovaný 1) tvrdil, že obvyklá cena jednotky činí 650 000 Kč, je v rozporu s provedenými důkazy, a odůvodnění napadeného rozsudku neodpovídá požadavkům § 157 odst. 2 o. s. ř.;
- e) odvolací soud pochybil při řešení otázky neplatnosti kupní smlouvy podle § 583 o. z., neboť žalovaný 1) žalobkyni uvedl v omyl tím, že ji ujist'oval, že kupní cena odpovídá obvyklé (tržní) ceně jednotky;
- f) odvolací soud se nezabýval „nezkušeností žalobkyně ve vztahu k určení kupní ceny a sjednávání kupní smlouvy“;
- g) odvolací soud nesprávně posoudil, zda si žalovaný 1) byl vědom tísne a nezkušenosti žalobkyně, neboť mu muselo být zřejmé, že žalobkyně trpí nedostatkem obchodních znalostí, čehož uzavřením kupní smlouvy zneužil.
6. Žalobkyně vzhledem ke shora uvedenému navrhla, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.
7. Žalovaní se k dovolání žalobkyně nevyjádřili.
8. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. 286/2021 Sb.), dále jen „o. s. ř.“.
9. Nejvyšší soud předně podotýká, že v souladu s § 242 odst. 4 o. s. ř. nepřihlížel k doplnění dovolání ze dne 12. 9. 2024, neboť žalobkyně dané podání učinila až po uplynutí dovolací lhůty (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2018, sp. zn. 23 Cdo 5137/2017, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2020, sp. zn. 23 Cdo 1001/2020, a ze dne 18. 4. 2024, sp. zn. 23 Cdo 3377/2023).
10. Dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), osobou k tomu oprávněnou, zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.). Nejvyšší soud shledal, že dovolání obsahuje náležitosti vyžadované ustanovením § 241a odst. 2 o. s. ř. a dále se zabýval jeho přípustností.
11. Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.
12. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.
13. Otázkou vymezení znaků lichevních smluv se Nejvyšší soud ve své judikatuře opakovaně zabýval, přičemž již v poměrech občanského zákoníku z roku 1964 přijal závěr, že lichevní jsou takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívaje něčí nezkušenosti, tísne nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru. O lichevní smlouvu jde v případě, kdy jednatel z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena shora uvedenými okolnostmi, a tuto okolnost využil; nevyžaduje se, aby jeho jednání bylo současně v trestním řízení označeno za trestný čin (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021, ze dne 15. 2. 2023, sp. zn. 33 Cdo 940/2022, a ze dne 8. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001). Uvedené závěry o znacích lichvy se přitom vzhledem k jejímu vymezení v § 1796 o. z. uplatní i v poměrech občanského zákoníku z roku 2012 (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022, uveřejněný pod číslem 66/2024 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).
14. Skutková podstata lichvy (§ 1796 o. z.) kombinuje znaky subjektivní povahy (spočívající v tísni, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti jedné strany a zneužití této slabosti druhou stranou) se znakem povahy objektivní (spočívajícím v hrubém nepoměru plnění). Právní úprava neúměrného zkrácení je oproti tomu založena na jediném čistě objektivním kritériu, jímž je hrubý nepoměr vzájemných plnění. Zatímco účelem právní úpravy lichvy je

ochrana možné poruchy vůle ve spojení s poruchou ekvivalence, účelem neúměrného zkrácení je (toliko) ochrana poruchy ekvivalence. Pokud jde o právní následky, s lichvou se pojí neplatnost, zatímco neúměrné zkrácení zakládá restituční nárok zkrácené strany (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, uveřejněný pod číslem 96/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 3. 9. 2024, sp. zn. 27 Cdo 3702/2023, a ze dne 7. 8. 2024, sp. zn. 24 Cdo 1000/2024).

15. Objektivním znakem lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod nemovitého majetku, je existence písemně uzavřené smlouvy o převodu nemovitostí, v níž je poskytované plnění (cena za převáděný nemovitý majetek) v hrubém (podstatném) nepoměru oproti hodnotě převáděného majetku. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde vskutku o hrubý nepoměr takového vzájemného plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlídnout i k dalším okolnostem, které at' již přímo či nepřímo – společně s naplněním alespoň jednoho ze subjektivních znaků lichevního jednání – mohou mít zpravidla vliv na takto realizované vzájemné plnění (např. hospodářský význam uzavřené smlouvy, solventnost převodce, rizikovitost záměru, ekonomická prognóza, resp. vývoj na trhu atd.). Pokud takové okolnosti objektivního charakteru zaznamenány nebudou, soud přistoupí k posouzení hodnot těchto vzájemných plnění, kdy úvahy o hrubém nepoměru může zakládat skutkové zjištění o poskytnutém plnění, které představuje např. polovinu hodnoty plnění druhou smluvní stranou, tedy v podmínkách sledované smlouvy o převodu nemovitosti například v situaci, kdy prodávající (vlastník nemovitosti) převádí vlastnického právo k nemovitosti nikoliv za cenu obvyklou (neboli tržní), ale za polovinu této jinak obvyklé (tržní) ceny (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2023, sp. zn. 33 Cdo 940/2022, a ze dne 13. 12. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2737/2021, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2024, sp. zn. 29 ICdo 127/2023).

16. Nejvyšší soud se nejprve zabýval dovolacími námitkami žalobkyně ohledně otázky, slabosti žalobkyně spočívající v nezkušenosti či tísní, a námitkou, že odvolací soud měl kupní smlouvu posoudit jako neplatnou podle § 583 o. z. [viz bod 5 písm. d), e) a g) odůvodnění shora].

17. Námitka žalobkyně, že jí žalovaný 1) tvrdil, že sjednaná kupní cena odpovídá obvyklé ceně jednotky, potažmo námitka, že závěr soudů nižších stupňů, že dotčené tvrzení žalobkyně v řízení neprokázala, je v rozporu s provedenými důkazy [viz bod 5 písm. d) odůvodnění shora], přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládá, neboť touto námitkou žalobkyně brojí proti v řízení učiněným skutkovým zjištěním a hodnocení důkazů soudy nižších stupňů. Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu je však ustálena v závěru, že námitky dovolatele k hodnocení důkazů odvolacím soudem (soudem prvního stupně) a ke skutkovým zjištěním a skutkovým závěrům soudu, tedy námitky, jimiž je namítán rozpor mezi skutkovými zjištěními (závěry) a právním posouzením věci, nejsou způsobilé založit přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. Skutkové závěry soudů nižších stupňů nepodléhají dovolacímu přezkumu a samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem, jež je ovládáno zásadou volného hodnocení důkazů zakotvenou v § 132 o. s. ř., nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem, jímž je podle platné procesní úpravy pouze nesprávné právní posouzení věci (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sen. zn. 29 NSČR 29/2009, uveřejněné pod číslem 108/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné pod číslem 4/2014 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Samotné hodnocení důkazů, provedené jinak v souladu se zákonem, může dovolací soud přezkoumávat jen tehdy, pokud je toto hodnocení v rozporu s pravidly logického myšlení, případně s obecnou zkušeností (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2000, sp. zn. 22 Cdo 617/99, a ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 32 Cdo 4970/2008, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2024, sp. zn. 23 Cdo 3170/2024), což ale není případ projednávané věci a ostatně ani žalobkyně takový rozpor odvolacímu soudu nevytýká.

18. Přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládá ani žalobkyní namítaná nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku [viz bod 5 písm. d) in fine odůvodnění shora] neboť tím žalobkyně tvrdí jinou vadu řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k níž však může dovolací soud přihlídnout pouze tehdy, je-li dovolání přípustné (§ 242 odst. 3

věta druhá o. s. ř.), což v projednávané věci není. Podle § 237 o. s. ř. může přípustnost dovolání založit jen skutečnost, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, tedy otázky právní, kterými nejsou námitky dovolatelky ke konkrétnímu procesnímu postupu soudu. Vada řízení sama o sobě přípustnost dovolání nezakládá (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2020, sp. zn. 23 Cdo 3500/2019, uveřejněný pod číslem 46/2021 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 2. 2015, sp. zn. [spisová značka]).

19. Námitka žalobkyně týkající se otázky neplatnosti kupní smlouvy z důvodu omylu podle § 583 o. z. [viz bod 5 písm. e) odůvodnění shora], rovněž nemůže založit přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř., neboť žalobkyně svou námitku zakládá na závěru, že jí žalovaný 1) nabídl 650 000 Kč jako kupní cenu s tím, že tato částka odpovídá obvyklé ceně jednotky, jež však ze skutkových zjištění soudů nižších stupňů nevyplývá. Odvolací soud naopak vyšel ze zjištění, že kupní cenu jednotky ve výši 650 000 Kč navrhla sama žalobkyně (viz body 24 a 26 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Žalobkyně tak ve skutečnosti zakládá kritiku právních závěrů odvolacího soudu na své vlastní verzi skutkového stavu věci, odlišné od skutkových zjištění a závěrů, na nichž je právní posouzení věci založeno. Při úvaze o tom, zda je právní posouzení věci odvolacím soudem správné, přitom Nejvyšší soud vychází (musí vycházet) ze skutkových závěrů odvolacího soudu, a nikoli z těch skutkových závěrů, které v dovolání na podporu svých právních argumentů nejprve zformuluje sám dovolatel (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2017, sp. zn. 32 Cdo 5632/2016, ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 23 Cdo 2442/2020, a ze dne 28. 11. 2023, sp. zn. 23 Cdo 1230/2023).

20. Námitkou, že žalovanému 1) muselo být zřejmé, že žalobkyně trpí nedostatkem zkušeností a obchodních znalostí, čehož následně zneužil [viz bod 5 písm. g) odůvodnění shora], žalobkyně opět brojí proti skutkovým zjištěním soudů nižších stupňů, jež však v dovolacím řízení nelze zpochybnit. Dovolací přezkum je podle § 241a odst. 1 o. s. ř. vyhrazen výlučně právním otázkám, a ke zpochybnění skutkových zjištění soudů nižších stupňů tudíž dovolatelka nemá k dispozici způsobilý dovolací důvod; skutkové námitky tak ani nemohou založit přípustnost dovolání (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2125/2014, a ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 29 Cdo 4097/2014).

21. S ohledem na shora uvedené Nejvyšší soud konstatuje, že se žalobkyni nepodařilo zpochybnit závěr odvolacího soudu o nenaplnění subjektivního znaku lichvy (zneužití slabosti druhé strany), neboť soudy bylo zjištěno, že žalovaný o nezkušenosti (tísni) žalobkyně nevěděli, a nemohli jí tedy ani zneužít. Za uvedené situace pak nemohou přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. založit ani dovolací námitky žalobkyně týkající se objektivních znaků lichvy, tedy námitka hrubého nepoměru mezi sjednanou kupní cenou a obvyklou (tržní) cenou jednotky [viz bod 5 písm. a) až c) odůvodnění shora], jakož ani námitka ohledně posouzení nezkušenosti (tísně) žalobkyně [viz bod 5 písm. f) odůvodnění shora]. Při absenci relevantního zpochybnění závěru o nedostatku subjektivního znaku lichvy (zneužití slabosti druhé strany), jež je sám o sobě postačujícím důvodem pro závěr o nenaplnění skutkové podstaty lichvy podle § 1796 o. z. (srov. body 14 a 15 odůvodnění shora), by totiž ani případné nesprávné právní posouzení výše uvedených otázek odvolacím soudem nemohlo opodstatnit zrušení či změnu napadeného rozsudku. Tyto námitky žalobkyně tak přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. nezakládají (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2005, sp. zn. 29 Odo 663/2003, uveřejněné pod číslem 48/2006 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, ze dne 19. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1938/2023, a ze dne 17. 12. 2024, sp. zn. 23 Cdo 2873/2024).

22. Pro úplnost Nejvyšší soud dodává, že vytýká-li žalobkyně odvolacímu soudu nesprávné posouzení otázky rozporu kupní smlouvy s dobrými mravy z důvodu hrubého nepoměru plnění [viz bod 5 písm. c) odůvodnění shora], přehlíží, že právní úprava lichvy podle § 1796 o. z. představuje konkretizaci (typizaci) jednání, které se svojí povahou přičí dobrým mravům (srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 23 Cdo 2885/2022). Jestliže se odvolací soud zabýval otázkou lichevní povahy kupní smlouvy, pak se z hledisek rozhodných pro

posouzení uvedené otázky (tedy i z hlediska hrubého nepoměru plnění) ve skutečnosti zabýval právě tím, zda se kupní smlouva nepříčí dobrým mravům (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1446/2024).

23. Mínila-li snad žalobkyně namítat, že soudy měly věc posoudit podle ustanovení o neúměrném zkrácení (§ 1793 o. z.), pak Nejvyšší soud uvádí, že v rozsudku ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 27 Cdo 451/2019, uveřejněném pod číslem 17/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dovodil, že právní úprava neúměrného zkrácení umožňuje, aby se zkrácená strana domáhala zrušení smlouvy, a to tehdy, zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana. V projednávané věci se však žalobkyně domáhala nikoliv zrušení kupní smlouvy, nýbrž určení vlastnického práva k nemovitosti, jež byla předmětem převodu podle kupní smlouvy. Na řešení otázky neúměrného zkrácení odvolací soud své posouzení nezaložil, neboť se touto otázkou – z hlediska předmětu řízení vymezeného v žalobě – v projednávané věci neměl (a ani nemohl) zabývat (viz bod 10 odůvodnění nezávisí, a tato námitka proto ani nemůže založit přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 808/97, uveřejněné pod číslem 27/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

24. Z výše uvedeného plyne, že podmínky přípustnosti dovolání stanovené v § 237 o. s. ř. nebyly naplněny, a Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně podle § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl.

25. Pro úplnost Nejvyšší soud uvádí, že rozsah dovolání posoudil s přihlédnutím k celkovému obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) a dovodil, že proti (nákladovým) výrokům II a III rozsudku odvolacího soudu dovolání ve skutečnosti nesměruje, neboť ve vztahu k nákladům řízení postrádá dovolání jakékoli odůvodnění. Nadto by v uvedeném rozsahu nebylo dovolání podle § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř. ani (objektivně) přípustné.

26. Výrok o náhradě nákladů dovolacího řízení nemusí být odůvodněn (§ 243f odst. 3 věta druhá o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Poučení: Proti tomuto usnesení není přípustný opravný prostředek.

Brno 25. února 2025

Jana Ševčíková  
předseda senátu