

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 05.03.1993, sp. zn. 3 Cdo 47/92, ECLI:CZ:VSPH:1993:3.CDO.47.1992.1

Číslo: 36/1993

Právní věta: Tíseň a nápadně nevýhodné podmínky ve smyslu ustanovení § 6 odst.1 písm.g) zákona č.87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, je třeba posuzovat odděleně, třebaže věcně, případně skutkově spolu často úzce souvisí, jako dva předpoklady, bez jejichž současného naplnění v době právního úkonu nelze opodstatněně uplatňovat právo podle uvedeného ustanovení. Tísni se rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např.rozrošení, obavy o blízkou osobu apod.,nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ustanovení § 37 o.z.), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Rovněž nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním cítění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně,podle okolnosti daného případu. U úplatnýcPubl.uv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvou dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předsmluvním stavem.

Soud: Vrchní soud v Praze

Datum rozhodnutí: 05.03.1993

Spisová značka: 3 Cdo 47/92

Číslo rozhodnutí: 36

Číslo sešitu: 7-8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Rehabilitace mimosoudní

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 36

Tíseň a nápadně nevýhodné podmínky ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, je třeba posuzovat odděleně, třebaže věcně, případně skutkově spolu často úzce souvisí, jako dva předpoklady, bez jejichž současného naplnění v době právního úkonu nelze opodstatněně uplatňovat právo podle uvedeného ustanovení.

Tísni se rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu apod., nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ustanovení § 37 o. z.), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila.

Rovněž nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním cítění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně, podle okolností daného případu. U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvu dotčenou osobu značné nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předmluvním stavem.

(Rozsudek Vrchního soudu v Praze z 5. 3.1993, [3 Cdo 47/92](#))

Žalobci se jako bývalí podíloví spoluvlastníci domu čp. 35 v K. s vedlejšími stavbami a stavebním pozemkem parc. č. 773/2 domáhali, aby žalovanému bylo uloženo uzavřít s nimi dohodu o vydání uvedených nemovitostí s odkazem na ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. V uvedeném domě i v minulosti byla umístěna restaurace, jejímž provozovatelem a nájemcem se v době likvidace živností stal žalovaný podnik. Nájemné i po jeho pozdějším zvýšení bylo vždy natolik nízké, že z něho po odpočtu daní a poplatků nemohly být hrazeny potřebné opravy a údržba domu. Neutěšený stav dospěl do situace, kdy rozpočtové náklady na opravu vystoupily v roce 1979 až na 184 992 Kčs. Žalobcům, kteří jako důchodci nebyli dobře situováni, nebyla poskytnuta půjčka ani od peněžního ústavu, ani od nájemce, takže nebyli s to předpokládané náklady oprav uhradit. Proto museli akceptovat nabídku odprodeje jen za cenu 98196 Kčs (podle tehdejších cenových předpisů). Kupní smlouva byla uzavřena 30. 11. 1980, přičemž později byl žalobcům nadto vydán zůstatek prostředků na vázaném vkladu na fondu oprav a osobního účtu. Uzavření kupní smlouvy žalobci navrhli žalovanému v obavách, aby vzhledem ke stavebnímu stavu nemovitosti o ni nepřišli vůbec bez náhrady.

Žalovaný podnik navrhoval zamítnutí žaloby s tím, že kupní cena byla naopak stanovena vyšší částkou, než odpovídala skutečné hodnotě žalobci prodávaných nemovitostí.

Okresní soud v Klatovech rozsudkem žalobu zamítl a uložil žalobcům zaplatit žalovanému náklady řízení. Zamítavé rozhodnutí soud odůvodnil tak, že k úspěšnému uplatnění nároku na vydání věci podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb. je třeba splnění dvou podmínek, totiž, že kupní smlouva byla uzavřena jednak v tísní, jednak za nápadně nevýhodných podmínek. Podmínka tísně žalobců byla splněna, neboť ze skutkových zjištění vyplývá, že posuzovaný právní úkon byl činěn v době, kdy soukromým vlastníkům podobných nemovitostí nebylo umožněno disponovat s nimi podle volné úvahy, aby je ekonomicky využili; byli tím nepřímo nuceni k jejich darování či prodeji do státního vlastnictví. K tísní žalobců přispěla skutečnost, že byli nuceni správními orgány k velmi nákladným opravám nemovitostí, aniž by jim však bylo umožněno získat z využívání těchto nemovitostí dostatečné finanční prostředky. Žalobcům se však nepodařilo prokázat splnění podmínky uzavření kupní smlouvy za nápadně nevýhodných podmínek, neboť kupní smlouva byla sepsána řádně a cena nemovitosti byla určena v souladu s právními předpisy. Skutečnost, že bylo možné dosáhnout podstatně vyšší kupní ceny, která by převyšovala ceny stanovené znaleckými posudky, v případě, že by se nemovitost prodala jinému subjektu než státu, nenaplnuje znak nápadně nevýhodných podmínek. Přitom žalobci nenamítali, že kupní cena byla stanovena v rozporu s tehdy platnými cenovými předpisy. Důvody, které žalobci v řízení uplatňovali, představují jen okolnosti naplňující znak tísně. Žádné okolnosti, které by svědčily pro naplnění zmíněné další zákonné podmínky, soud nezjistil.

K odvolání žalobců Krajský soud v Plzni svým rozsudkem potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o zamítnutí žaloby, dále rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů a připustil dovolání proti tomuto rozsudku. Odvolací soud souhlasil se závěrem soudu prvního stupně, že požadavek nápadně nevýhodných podmínek nebyl v daném případě splněn, s tím, že nápadně nevýhodné podmínky nemohou plynout jen ze subjektivních pocitů žalobců, ale musí jít o objektivní okolnosti, v nichž lze nápadně nevýhodné podmínky spatřovat.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání. Uváděli, že i když kupní cena, která jim byla žalovaným zaplacená, byla v souladu s tehdy platnými oceňovacími předpisy, nemůže jít o jediné kritérium pro posouzení nápadně nevýhodných podmínek. Tyto podmínky je třeba posuzovat ve vztahu k celému minulému režimu hospodaření, ke kterému byli donuceni a kterým jim bylo znemožňováno dům zhodnotit, takže výše kupní ceny pak mohla být stanovena pouze tak, jak stanovena byla. K tomu uvedli, že z nuceného nájmu jim žalovaný platil velmi nízké nájemné, které přes jejich snahu dům udržovat a opravovat, neumožňovalo rekonstrukci a modernizaci domu. Dům naopak pustl, a to vše se projevilo při stanovení kupní ceny.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Vrchní soud v Praze dovolání zamítl a rozhodl, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Z odůvodnění:

Odvolací soud ve výroku svého potvrzujícího rozsudku podle ustanovení § 238 odst. 2 písm. a) o. s. ř. vyslovil, že je dovolání přípustné, což odůvodnil tím, že v přezkoumávané věci „byla řešena otázka zásadního právního významu“. Žalobci nenamítali, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 o. s. ř., nebo že řízení bylo postiženo jinou vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 2 písm. a, b) o. s. ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některým z uvedených vad došlo. Důvod dovolání žalobců vychází z vymezení přípustnosti dovolání odvolacím soudem a má tak základ v tvrzení, že napadený rozsudek spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241 odst. 2 písm. d/ o. s. ř.).

Poněvadž přípustnost dovolání je založena jen na posouzení odvolacího soudu, do jaké míry považuje své rozhodnutí po právní stránce za zásadní, může být při zkoumání správnosti dovolání napadeného rozsudku z hlediska ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř. dovolacím soudem řešena jen odvolacím soudem vymezená právní otázka.

Žalobci nezpochybňují správnost či úplnost skutkových zjištění, jež učinil soud prvního stupně a z něhož vycházel odvolací soud, ale domáhají se jiného posouzení nesporných skutečností, aniž by se dovolávali skutečností, které oba soudy nehodnotily, popřípadě k nimž nepřihlížely. Protože žalobci netvrdí, že odvolací soud použil na správně zjištěný skutkový stav nesprávný právní předpis, ani že správně použitý předpis (§ 6 odst. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Sb.) nesprávně vyložil, jde v dané věci z hlediska přezkumné činnosti dovolacího soudu o posouzení otázky, zda odvolací soud ze správně zjištěných skutečností vyvodil správné právní závěry - konkrétně, zda v této věci soudem zjištěné skutečnosti, týkající se uzavření uvedené kupní smlouvy, splňují předpoklady pro vydání věci ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb.

Podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, povinnosti vydat věc se vztahuje na ty případy, kdy v rozhodném období věc přešla na stát na základě kupní smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Zatímco povinnost vydat věc, která přešla na stát v období od 25. 2.1948 do 1.1.1990 smlouvou o

darování nemovitosti (§ 6 odst. 1 písm. d/ zákona č. 87/1991 Sb.) nebo na základě odmítnutí dědictví v dědickém řízení (§ 6 odst. 1 písm. h/ téhož zákona), je vázána jen na skutečnost, že dárce či dědic uvedené právní úkony činil v tísní, je předpokladem povinnosti vydat věc, která přešla v rozhodném období na stát na základě kupní smlouvy podle § 6 odst. 1 písm. g) citovaného zákona, že tato smlouva byla uzavřena rovněž v tísní, ale nadto i za nápadně nevýhodných podmínek. Ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) citovaného zákona č. 87/1991 Sb. tak stanoví předpoklady vydání věci shodně s vymezením předpokladů uvedených v ustanovení § 49 o. z. (§ 49 odst. 3 o. z. před novelizací provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) pro jeden z případů možnosti odstoupení od smlouvy. Hlava první zákona č. 87/1991 Sb. (§ 3 až § 13) nadepsaná „Občanskoprávní vztahy“ obsahuje ustanovení nepochybně občanskoprávní povahy a i když jde o speciální úpravu ve vztahu k občanskému zákoníku; není důvodu, aby obsahově i formálně shodné právní pojmy byly vykládány odchylně.

Každý z obou pojmů, tj. tíseň a nápadně nevýhodné podmínky, je třeba posuzovat odděleně, třebaže věcně, případně skutkově spolu často úzce souvisí, jako dva předpoklady, bez jejichž současného naplnění v době právního úkonu nelze opodstatněně uplatňovat právo podle uvedených ustanovení zákona. Z toho vyplývá, že zákon odlišuje skutečnosti, které jsou určující pro posuzování tísně účastníka, od skutečností, které jsou určující pro posouzení nápadně nevýhodných podmínek, i když si mohou být blízké a mohou spolu souviset. Z uvedeného pak dále plyne, že skutečnosti, naplňující předpoklad tísně, současně zpravidla nenaplňují další předpoklad, tj. nápadně nevýhodné podmínky.

Tísní se rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu apod., nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ustanovení § 37 o. z.), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Tíseň musí mít základ v objektivně existujícím a působícím stavu; musí tedy být pro ni objektivní důvod a současně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednající dotčené osoby tak, že jedná ke svému neprospěchu.

Rovněž nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním citění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně, podle okolností daného případu. U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění a zda v objektivně daných souvislostech byl poměr získané hodnoty k vydávané protihodnotě nápadně nevýhodný. V případech, kdy kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta podle cenových předpisů platných v době uzavření kupní smlouvy, nelze bez dalšího usoudit na neadekvátnost peněžitého plnění ze smlouvy a tedy na nápadně nevýhodné podmínky.

Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvou dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předsmluvním stavem (např. související vystěhování z prodávané nemovitosti do neodpovídající bytové náhrady apod.).

V posuzované věci žalobci uznávají, že kupní cena byla v souladu s tehdy platnými cenovými předpisy, a netvrdí, že by se jejich předsmluvní poměry v důsledku zániku vlastnictví k nemovitosti zhoršily. Za právně významné považují skutečnosti, které podle shora učiněného výkladu nelze podřadit pod pojem nápadně nevýhodné podmínky. Tyto skutečnosti se týkají jejich ekonomických možností řádně obhospodařovat nemovitost za situace, kdy v předcházejícím období chátrala. Jde tedy o skutečnosti, které se vztahovaly k tísní žalobců, nelze však o nich současně uvažovat jako o nápadně nevýhodných podmínkách, zvláště když při stanovení kupní ceny nemohlo být přihlíženo ke stavu nemovitosti v době dávno minulé, než ji začal užívat žalovaný jako nájemce.

Ze všech výše uvedených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu spočívá na správném

právním posouzení věci, a protože je správný, bylo dovolání žalobce podle ustanovení § 243b odst. 1 o. s. ř. zamítnuto.

O náhradě nákladů dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 243b odst. 4, § 151 a § 142 odst. 1 o. s. ř., když žalobci nebyli v tomto řízení úspěšní a žalovanému žádné náklady v tomto řízení nevznikly.