Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 9. 2024, sp. zn. 27 Cdo 3702/2023, ECLI:CZ:NS:2024:27.CDO.3702.2023.1

Číslo: 66/2025

Právní věta:

Negativní podmínka uplatnění pravidla o neúměrném zkrácení podle § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. se váže na vědomost zkracujícího o skutečnostech zakládajících nepoměr vzájemných plnění, nikoli o samotném nepoměru vzájemných plnění, resp. ceny jako výsledku (určeného danými skutečnostmi).

Důkazní břemeno o tom, že nepoměr vzájemných plnění se zakládá na skutečnosti, o které nevěděla ani vědět nemusela (§ 1793 odst. 1 věta druhá o. z.), nese zkracující strana.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 03.09.2024

Spisová značka: 27 Cdo 3702/2023

Číslo rozhodnutí: 66

Číslo sešitu: 10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Cena, Dobrá víra, Neúměrné zkrácení (o. z.)

Předpisy: § 1793 odst. 1 o. z.
§ 3 odst. 2 písm. d) o. z.
§ 492 o. z.
§ 7 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 9. 3. 2023, sp. zn. 28 Co 253/2022.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Žalobou doručenou 8. 1. 2021 Okresnímu soudu Praha-východ se žalobkyně domáhá zrušení kupní smlouvy o prodeji pozemku parc. č. 1 v k. ú. H. (dále jen „pozemek“), uzavřené dne 16. 1. 2020 mezi žalobkyní jako prodávající a žalovaným jako kupujícím (dále jen „smlouva“) a určení vlastnického práva k pozemku.

2. Okresní soud Praha-východ rozsudkem ze dne 16. 2. 2022, č. j. 3 C 10/2021-90, žalobu zamítl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.).

3. Vyšel přitom z toho, že:

> 1/ Dne 16. 1. 2020 uzavřela žalobkyně s žalovaným smlouvu, v níž byla sjednána kupní cena pozemku 40 200 Kč (150 Kč/m^2).
>
> 2/ V katastru nemovitostí je jako vlastník pozemku zapsán žalovaný.
>
> 3/ Dopisem ze dne 2. 12. 2020 žalobkyně sdělila žalovanému, že se dovolává neplatnosti smlouvy z důvodu omylu a neúměrného zkrácení a žádá zrušení kupní smlouvy, případně doplacení částky 294 800 Kč (rozdílu mezi sjednanou kupní cenou a cenou obvyklou stanovenou znalcem).
>
> 4/ Dopisem ze dne 9. 12. 2020 sdělil žalovaný prostřednictvím svého advokáta žalobkyni, že námitky neplatnosti smlouvy i neúměrného zkrácení považuje za nedůvodné.
>
> 5/ Znaleckým posudkem č. 4579-24-2020 soudního znalce Jana Čecha z 10. 12. 2020 byla obvyklá cena pozemku stanovena ve výši 301 316 Kč.
>
> 6/ Znaleckým posudkem č. 3400-52/2020 soudního znalce Ing. Ladislava Šelepy z 31. 12. 2020 byla obvyklá cena pozemku stanovena ve výši 322 000 Kč.

4. Na takto ustaveném skutkovém základě soud prvního stupně dovodil, že smlouva není neplatná v důsledku uvedení žalobkyně v omyl o rozhodující okolnosti podle § 583 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“).

5. Z hlediska žalobkyní namítaného neúměrného zkrácení podle § 1793 odst. 1 o. z. soud dovodil, že podmínkou zrušení smlouvy podle tohoto ustanovení je „prokázaná skutečnost, že zkrácená strana si nepoměru vzájemných plnění nebyla vědoma, a naopak druhá strana o něm věděla nebo při nejmenším vědět musela“. Jelikož žalobkyně tuto skutečnost neprokázala, neshledal žalobu ani z tohoto pohledu důvodnou.

6. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze v záhlaví označeným rozhodnutím rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výroku I. tak, že se smlouva ruší a určuje se vlastnické právo žalobkyně k pozemku (první výrok), a rozhodl o nákladech řízení (druhý a třetí výrok).

7. Vycházeje ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně, se odvolací soud ztotožnil s právním názorem soudu prvního stupně, podle něhož smlouva není neplatná pro omyl podle § 583 o. z.

8. Odvolací soud však shledal žalobu důvodnou pro neúměrné zkrácení žalobkyně. Odkázal přitom na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, uveřejněný pod číslem 96/2022 Sb. rozh. obč. (dále jen „R 96/2022“), v němž Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle kterého je pro určení, zda jde o hrubý nepoměr, určující pouze kvantifikační hledisko poměru vzájemných plnění, nikoli subjektivní okolnosti. Vycházeje z obvyklé ceny pozemku určené znaleckým posudkem soudního znalce Jana Čecha, uzavřel, že sjednaná kupní cena skutečně byla v hrubém nepoměru k hodnotě pozemku, neboť nedosahovala ani 15 % znalcem zjištěné ceny pozemku.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

9. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), maje za to, že napadený rozsudek odvolacího soudu závisí na vyřešení otázek hmotného a procesního práva, a sice:

1/ otázky rozhodné ceny pro určení, zda se jedná o neúměrné zkrácení,

2/ „zda postačí objektivní stránka neúměrného zkrácení, aniž by bylo nutné zkoumat nebo brát v úvahu subjektivní povědomí zkracující strany o tom, že k němu dochází, byť vycházelo z obvyklých jemu dostupných znalostí“,

3/ otázky subjektivních okolností rozhodných pro posouzení neúměrného zkrácení, které dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny, a

4/ povinnosti soudu poučit strany v odvolacím řízení o skutečnosti, že „vychází ze zcela jiné struktury presumpcí a ze zcela jiného právního posouzení právní otázky“, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

10. Prostřednictvím první dovolací otázky dovolatel odvolacímu soudu vytýká, že pochybil, vycházel-li z toho, že neúměrné zkrácení může být dáno nejen „rozdílem ceny obvyklé, ale i jiné (bod 24. a 25. rozsudku)“. Podle dovolatele totiž platí „obecný normativ, že pro obecné úvahy o cenách, a tedy o jejich ekvivalenci, platí ceny obvyklé (viz § 492 odst. 1 o. z.). Pak existuje speciální normativ, který uvádí jako jediné referenční kritérium neúměrného zkrácení zřetel k ceně obvyklé“. Dospěl-li odvolací soud k tomu, že obvyklou cenu nelze určit, nemůže podle mínění dovolatele z povahy věci dojít ani k neúměrnému zkrácení, „protože chráněnou hodnotou je obvyklá ekvivalence vztahů“.

11. K druhé dovolací otázce dovolatel uvádí, že odvolací soud nesprávně „konstatuje, že pro posouzení je klíčová pouze objektivní stránka transakce bez ohledu na povědomí stran o její (ne)ekvivalenci“.

12. V rámci třetí dovolací otázky dovolatel namítá, že odvolací soud – při posuzování subjektivních okolností zakládajících výjimku z ustanovení o neúměrném zkrácení (podle § 1793 odst. 1 věty druhé o. z.) – nesprávně vyšel z toho, že relevantní jsou v tomto smyslu okolnosti, které určují cenu (tedy vstupní hodnoty) [viz odst. 30 napadeného rozsudku]. Podle dovolatele se však správně má posuzovat povědomí zkracující strany o neúměrném zkrácení, nikoli „o faktorech, které by do ceny jako takové mohly vstupovat“.

13. Prostřednictvím čtvrté dovolací otázky dovolatel poukazuje na to, že odvolací soud jej řádně nepoučil o břemeni tvrzení a důkazu vážícím se k „okolnostem, o kterých by žalovaný v době uzavření kupní smlouvy nemohl vědět a které by způsobily, že cena pozemku ve výši 150 Kč za m^2 obvyklé ceně neodpovídá“, čímž zatížil řízení vadou spočívající v překvapivosti rozhodnutí a odňal tím dovolateli možnost se proti tomuto rozhodnutí bránit.

14. Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí změnil tak, že se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje, *in eventum* rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

15. Žalobkyně ve vyjádření k dovolání navrhuje, aby dovolací soud dovolání jako nepřípustné odmítl.

III.
Přípustnost dovolání

16. Dovolání bylo podáno včas, osobou oprávněnou a splňující podmínku podle § 241 odst. 1 o. s. ř.; dovolací soud se proto zabýval jeho přípustností.

17. Dovolání není přípustné pro řešení první dovolatelem formulované otázky. Je tomu tak proto, že odvolací soud vycházel z obvyklé ceny pozemku a při jejím stanovení postupoval v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Z té se podává, že:

> 1/ Při porovnání vzájemných plnění (test disparity) se vychází z obvyklé ceny v daném místě a čase (§ 492 o. z.).
>
> 2/ Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (srov. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů).
>
> 3/ Obvyklou cenou nemovitosti je cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku.
>
> 4/ Otázka správnosti stanovení obvyklé ceny věci k tomu povolaným soudním znalcem není otázkou právní, ale skutkovou a je na znalci, aby v souladu s poznatky dosaženými v jeho oboru zvolil, jakou metodu ocenění použije; soud, který nemá příslušné odborné znalosti, nemůže metodiku ocenění stanovit.
>
> 5/ Důkaz znaleckým posudkem podléhá volnému hodnocení důkazů ve smyslu § 132 o. s. ř. Znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků, který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle § 132 o. s. ř, od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem. Soud hodnotí přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy. Hodnocení důkazu znaleckým posudkem tedy spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z uvedeného vyplývá, že soud při hodnocení důkazu znaleckým posudkem nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce.

K tomu srovnej R 96/2022 a dále rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001, ze dne 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000, ze dne 21. 10. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1897/2007, ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3956/2018, ze dne 15. 9. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2105/2020, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3035/2006, ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011, ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 23 Cdo 500/2012, ze dne 9. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3601/2013, ze dne 21. 7. 2014, sp. zn. 22 Cdo 752/2014, ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 6023/2017, ze dne 27. 2. 2020, sp. zn. 22 Cdo 4165/2019, ze dne 25. 3. 2020, sp. zn. 22 Cdo 542/2020, a v nich citovaná rozhodnutí.

18. Vycházel-li odvolací soud při stanovení obvyklé ceny pozemku ze znaleckých posudků (viz odst. 22 až 26 napadeného rozhodnutí), jejichž odůvodnění řádně podrobil hodnocení důkazů, nelze jeho postupu, ani ve světle výše uvedených závěrů rozhodovací praxe dovolacího soudu, ničeho vytknout.

19. Přípustnost dovolání nezakládá ani druhá dovolací otázka, jelikož se jedná o otázku v rozhodovací praxi dovolacího soudu již vyřešenou (a odvolací soud ji řešil souladně).

20. Z judikatury dovolacího soudu se k podmínkám použití § 1793 o. z. o neúměrném zkrácení podává:

1/ Jednou ze zásad, na kterých spočívá soukromé právo, je i zásada, podle které daný slib zavazuje a podle které mají být smlouvy splněny [§ 3 odst. 2 písm. d) o. z.]. Ta je obecným pravidlem, které navazuje na římskoprávní maximu, jež stanoví, že smlouvy se mají dodržovat (*pacta sunt servanda*), a které – jako takové – nachází konkrétní odraz v řadě právních norem napříč celým právním řádem. Obecně rovněž platí, že strany kupní smlouvy nejsou vázány či omezeny ve sjednání výše kupní ceny, pokud nepodléhá cenovému předpisu. Mohou si tudíž sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní). Institut neúměrného zkrácení a lichvy představuje z uvedených pravidel výjimku, která umožňuje jejich prolomení – avšak pouze ve výjimečných případech při splnění daných podmínek.

2/ Zatímco skutková podstata lichvy (§ 1796 o. z.) kombinuje znaky subjektivní povahy (spočívající v tísni, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti jedné strany a zneužití této slabosti druhou stranou) se znakem povahy objektivní (spočívajícím v hrubém nepoměru), právní úprava neúměrného zkrácení je 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.

3/ 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 (§ 1793 odst. 1 o. z.). Smyslem institutu neúměrného zkrácení je tedy uplatnění zásady ekvivalence v tom smyslu, že plnění i protiplnění nemají být v příkrém rozporu a že mají odpovídat zásadám spravedlnosti (srov. důvodovou zprávu k návrhu zákona č. 89/2012 Sb., sněmovní tisk číslo 362, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období 2010–2013, s. 993).

4/ Podstatou neúměrného zkrácení dle § 1793 o. z. je možnost požadovat a) zrušení smlouvy a b) navrácení všeho do původního stavu, pokud se – při porovnání obvyklé ceny vzájemně poskytnutých plnění – ukáže být plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, a pokud jí druhá strana nedoplní, oč byla zkrácena. Pro aplikování neúměrného zkrácení není třeba zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti nebo lehkomyslnosti, jako je tomu u institutu lichvy (subjektivní prvek). Rozhodující je pouze skutečnost, že plnění je v hrubém nepoměru vzhledem k protiplnění (objektivní prvek). Slouží k ochraně smluvní strany, která je fakticky slabší v důsledku nedostatku informací, ale k jeho aplikaci není třeba, aby strana, která se ochrany domáhá, byla za slabší smluvní stranu uznána. Jeho užití bude namístě nikoliv ve všech případech, kdy se ukáže, že strany ujednaly vzájemná plnění v nepřiměřené výši, ale pouze v případech jejich hrubého nepoměru. Nejedná se totiž o nástroj pro zajištění rovnováhy vzájemných plnění u jakékoliv disbalance, ale jeho smyslem je postihovat pouze extrémní odchylky. Je to proto, že tento institut představuje zásah do právní (smluvní) jistoty stran, tudíž je třeba k němu přistupovat zdrženlivě.

5/ V poměrech současné právní úpravy, která konkrétní hranici představující neúměrné zkrácení nestanoví, lze za výchozí pravidlo považovat zákaz zkrácení přes polovic. Jinak řečeno, hrubým nepoměrem vzájemných plnění bude hranice zhruba do poloviny vzájemných plnění (rozpětí 45 až 55 %), od níž se soud odchýlí, pouze budou-li pro to zvláštní důvody.

K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 27 Cdo 451/2019, uveřejněný pod číslem 17/2022 Sb. rozh. obč., a R 96/2022.

21. Dospěl-li odvolací soud v projednávané věci k závěru, podle kterého byla kupní cena sjednaná ve smlouvě v hrubém nepoměru k hodnotě pozemku, „neboť nedosahovala ani 15 % zjištěné ceny pozemku“ (viz odst. 26 napadeného rozhodnutí), nelze tomuto názoru ani ve světle rozhodovací

praxe dovolacího soudu ničeho vytknout.

22. Dovolání je však přípustné podle § 237 o. s. ř. pro řešení třetí v dovolání formulované otázky subjektivních okolností rozhodných při posuzování neúměrného zkrácení podle § 1793 odst. 1 věty druhé o. z., která dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena.

IV.
Důvodnost dovolání

a) K subjektivním okolnostem rozhodným při posuzování neúměrného zkrácení

23. Podle § 7 o. z. má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

24. Podle § 1793 odst. 1 o. z. zaváží-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.

25. Z citované judikatury Nejvyššího soudu (viz odst. 20) se podává, že právní úprava neúměrného zkrácení je založena na objektivním kritériu, jímž je hrubý nepoměr vzájemných plnění. Věta druhá citovaného ustanovení však stanoví také negativní podmínku použití tohoto kritéria, a sice nevědomost druhé (zkracující) strany o skutečnostech zakládajících nepoměr vzájemných plnění. Pro naplnění této podmínky přitom postačuje vědomostní (nikoliv volní) složka zavinění (obdobně viz Janoušek, M. § 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023).

26. Podle důvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku (sněmovní tisk číslo 362, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období 2010–2013) má negativní podmínka § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. představovat řešení pro „ohrožení smluvní strany nejistotou“, jež institut neúměrného zkrácení může představovat, „např. v případě koupě věci, jejíž obecná cena následně prudce stoupne“. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu však vyplývá, že při porovnání vzájemných plnění (test disparity) se vychází z obvyklé ceny v daném místě a čase (viz např. R 96/2022), následná změna zakládající nepoměr plnění tak nemůže být v mezích § 1793 o. z. právně relevantní.

27. Také komentářová literatura dospěla k závěru, podle kterého, ačkoli se zdá, že § 1793 odst. 1 věta druhá o. z. vyjadřuje subjektivní prvek, právě jeho absence je pojmovým znakem neúměrného zkrácení. Z hlediska historického vývoje daného pravidla totiž „v § 849 osnovy z roku 1937 nic podobného nenalézáme. Tam byla formulace zcela objektivní. Totéž platí o § 934 o. z. o., který jenom dodával, že „nepoměr hodnoty posuzuje se podle doby, kdy bylo jednání smluveno“, a stejně je tomu i ve francouzském čl. 1675 Code Civil (týkajícím se zkrácení při koupi nemovitosti).“ [viz I. Pelikánová, R. Pelikán. § 1793. In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. (§ 1721 až 2520). Wolters Kluwer, Praha, 2014].

28. Smyslem a účelem právní úpravy § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. je tudíž ochrana dobré víry zkracující strany ve vztahu k ekvivalenci vzájemných plnění stran (v okamžiku právního jednání smluvních stran).

29. K obdobnému závěru dospěla i doktrína, podle níž představuje § 1793 odst. 1 věta druhá o. z. jednak projev „celkově striktnějšího přístupu občanského zákoníku k omylu“ a zároveň snahu „omezit případy neúměrného zkrácení pouze na případy, kdy zvýhodněná strana s největší pravděpodobností nebude v dobré víře o ekvivalenci plnění“. „Diskuze tedy může být pouze o případech, kdy zvýhodněná smluvní strana si je již v okamžiku obchodu vědoma extrémní výhodnosti

transakce.“ (viz Pihera, V. Laesio enormis. Obchodněprávní revue, 2011, č. 11, s. 319-325).

b) K průkazu dobré víry zkracující strany

30. Z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu se podává, že § 7 o. z. vyjadřuje vyvratitelnou domněnku jednání v dobré víře; ten, kdo ji popírá, musí tvrdit skutečnosti ji vylučující a ohledně nich nese důkazní břemeno. Účastník, který se brání právním důsledkům, které zákon váže na jednání v dobré víře, je povinen tvrdit a prokázat skutečnosti vylučující objektivně posuzovanou dobrou víru protistrany (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016, nebo ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 741/2018).

31. Vzhledem k systematickému umístění tohoto pravidla je zřejmé, že platí pro celý občanský zákoník, resp. celé soukromé právo. Nevyplývá-li ze zvláštního ustanovení něco jiného, poctivost a dobrá víra se předpokládají (srov. závěry usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 2023, sp. zn. 27 Cdo 485/2023).

32. Z obecného principu presumpce dobré víry však existují výjimky. Jednu z těchto výjimek představuje § 1793 odst. 1 věta druhá o. z., která – při splnění podmínky dobré víry zkracující strany ve vztahu k ekvivalenci vzájemných plnění stran – vylučuje uplatnění pravidla o neúměrném zkrácení obsaženého v § 1793 odst. 1 větě první o. z.

33. Jelikož úprava § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. vylučuje uplatnění obecného řešení chránícího zkrácenou stranu před důsledky neúměrného zkrácení, je to právě zkracující strana, k jejímuž prospěchu výjimka slouží, která musí tvrdit a prokazovat naplnění hypotézy této výjimky, tj. že nepoměr vzájemných plnění se zakládá na skutečnosti, o které nevěděla ani vědět nemusela.

c) Aplikace obecných závěrů v projednávané věci

34. V projednávané věci odvolací soud správně dovodil, že „vědomí zkracující strany o skutečnostech, které zakládají hrubý nepoměr plnění, není vědomost o obvyklé ceně (hodnotě) plnění, ale o okolnostech, které mají na takovou cenu vliv […] Na nevědomosti žalovaného [dovolatele] o obvyklé ceně pozemku přitom své rozhodnutí soud prvního stupně založil. Okolnosti, o kterých by žalovaný [dovolatel] v době uzavření kupní smlouvy nemohl vědět a které by způsobily, že cena pozemku ve výši 150 Kč za m^2 obvyklé ceně neodpovídá, žalovaný [dovolatel] netvrdil. V řízení ani nevyšla najevo žádná okolnost, pro kterou by převáděný pozemek měl jinou (podstatně nižší) cenu, než odpovídá jeho velikosti, umístění, stavu a určení“ (viz odst. 30 a 31 napadeného rozsudku).

35. Totéž vyplývá ostatně již z jazykového výkladu citovaného ustanovení, z něhož je zřejmé, že se negativní podmínka uplatnění pravidla o neúměrném zkrácení podle § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. váže na vědomost zkracujícího o skutečnostech (faktorech) zakládajících nepoměr vzájemných plnění, nikoli o samotném nepoměru vzájemných plnění, resp. ceny jako výsledku (určeného danými faktory), jak se domnívá dovolatel.

d) Vada, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci

36. Protože je dovolání žalovaného přípustné, zabýval se dovolací soud v souladu s § 242 odst. 3 o. s. ř. též namítanými vadami řízení. Žalovaný odvolacímu soudu vytýkal absenci poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř.

37. Ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. sleduje ochranu práv účastníka tak, aby z jeho pohledu nedošlo k tzv. „překvapivému rozhodnutí“. Postup podle § 118a odst. 2 o. s. ř. přichází v úvahu tehdy, jestliže účastníky dosud uvedená tvrzení nedostačují k tomu, aby skutkový stav věci mohl být objasněn, a jestliže soud má proto rozhodnout podle pravidla o neunesení břemene tvrzení; postačují-li v řízení

uskutečněná tvrzení pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat (srov. též např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003, či rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2007, sp. zn. 21 Cdo 194/2006, a ze dne 8. 3. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1522/2010).

38. V projednávané věci ze skutkových zjištění soudů plyne, že se okolnostmi majícími vliv na výši obvyklé ceny pozemku (resp. tím, zda dovolatel v době uzavření kupní smlouvy mohl vědět, že kupní cena pozemku ve výši 150 Kč za m^2 obvyklé ceně neodpovídá) zabývaly. Odvolací soud přitom uzavřel, že okolnosti, které by vedly dovolatele k přesvědčení, že kupní cena pozemku odpovídá ceně obvyklé, v projednávané věci dány nebyly – „nevyšly v řízení najevo“ – přičemž pouze na okraj poznamenal, že nebyly žalovaným (dovolatelem) ani tvrzeny (viz odst. 30 až 31 napadeného rozhodnutí). Odvolací soud tak své rozhodnutí nezaložil na tom, že dovolatel dostatečně netvrdil existenci takových okolností, nýbrž na závěru, podle něhož v projednávané věci okolnosti vedoucí k použití § 1973 odst. 1 věty druhé o. z. nebyly dány. K poučení dovolatele podle § 118a odst. 2 o. s. ř. proto nebyl důvod. Řízení vadou namítanou dovolatelem netrpí.

39. Ostatně již ze samotné obrany dovolatele, podle které „pojem ceny v čase a místě obvyklé lze zjistit z okolností, které jsou oběma stranám stejně dostupné“ (viz vyjádření dovolatele ze 14. 3. 2021, s. 19 spisu), je zjevné, že zde žádné skutečnosti předvídané ustanovením § 1793 odst. 1 věty druhé o. z. nebyly (sám dovolatel potvrdil, že mu okolnosti mající vliv na obvyklou cenu – tak jak ji žalobkyně uvádí v žalobě – byly dostupné).

e) Shrnutí

40. Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahového vymezení nepodařilo zpochybnit správnost rozhodnutí odvolacího soudu, Nejvyšší soud dovolání podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.