Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1653/2009, ECLI:CZ:NS:2010:30.CDO.1653.2009.1

Číslo: 57/2011

Právní věta:

Platné právo neobsahuje právní institut neúměrného zkrácení (laesio enormis) řešící případy, kdy došlo ke sjednání příliš nízké kupní ceny, pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy, Nelze ovšem vyloučit, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi daného případu (nikoliv však sama o sobě) již naplňovat znaky jednání kolidujícího s dobrými mravy.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 31.08.2010

Spisová značka: 30 Cdo 1653/2009

Číslo rozhodnutí: 57

Číslo sešitu: 5

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Dobré mravy

Předpisy: § 3 odst. 1 obč. zák.
§ 39 obč. zák.
§ 589 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d Praha-západ rozsudkem ze dne 11. 3. 2008 zamítl žaloby, kterými se žalobce proti žalovaným domáhal jednak určení, že je vlastníkem „parcely č.p. 589 (pozemková parcela) v k. ú. K. (641464), okr. P. o výměře 30 681 m2“ (dále též „předmětný pozemek“), a jednak určení, že „kupní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovaným, datovaná dne 23.7. 2004, jejímž předmětem je parcela č. 589 v k. ú. K., je neplatná.“ Dále rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném řízení dospěl k závěru, že v případě žaloby o určení neplatnosti uvedené kupní smlouvy nesvědčí žalobci na požadovaném určení naléhavý právní zájem, neboť otázku její platnosti soud řeší jako otázku předběžnou k rozhodnutí o určení vlastnictví. Naopak žalobci svědčí naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k předmětnému pozemku, když změny zápisu v katastru nemovitostí lze dosáhnout pouze požadovaným určením. Žalobu na určení vlastnictví však neshledal důvodnou. Na základě provedeného dokazování soud prvního stupně nepřisvědčil žalobním důvodům žalobce, že předmětnou kupní smlouvu (za okolností v žalobě blíže rozvedených) uzavřel v omylu, že tato smlouva je neplatná pro sjednání ceny v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, a že

smlouva je postižena absolutní neplatností ve smyslu § 39 obč. zák., když nebylo prokázáno, že by se žalovaní chovali k žalobci nemravně. Skutečnost, že došlo k navýšení hodnoty předmětných pozemků, nezpůsobuje absolutní neplatnost právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy.

K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 4. 12. 2008 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že určil, že kupní smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovanými dne 23. 7. 2004 je neplatná, a že vlastníkem pozemku p.č. 589 v katastrálním území a obci K. je žalobce. Odvolací soud při rozhodování vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a dále ze zjištění učiněných z provedeného dokazování v odvolacím řízení, konkrétně „ze znaleckého posudku Ing. J. K., založeného ve spise Finančního úřadu P.“, a poté dospěl k závěru, že kupní smlouva uzavřená účastníky dne 23. 7. 2004 je absolutně neplatná, neboť se příčí dobrým mravům. Podle odvolacího soudu „Obecně lze říci, že při uzavírání kupních smluv se příčí dobrým mravům porušení zásady »krácení přes polovinu hodnoty«. Tato zásada sleduje cíl čelit při uzavírání smlouvy nápadně nevýhodnému nepoměru mezi plněním smluvní strany na straně jedné a protiplněním druhé smluvní strany na straně druhé. V rozporu s dobrými mravy je tedy plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru.“ V daném případě byla zásada „krácení přes polovinu hodnoty“ porušena, neboť kupní cena za předmětný pozemek účastníky dohodnutá ve výši 277 000 Kč nedosahovala ani poloviny ceny stanovené znalcem ve výši 735 730 Kč. Žalovaným se tak dostalo na základě předmětné kupní ceny plnění v podobě předmětného pozemku, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění, kterého se dostalo žalobci vyplacením kupní ceny ve výši 277 000 Kč, v hrubém nepoměru. Odvolací soud v tomto hrubém nepoměru spatřil na rozdíl od soudu prvního stupně rozpor s dobrými mravy, když současně přihlédl i k dalším okolnostem daného případu. Konkrétně ke kupním smlouvám, které účastníci uzavřeli před předmětnou kupní smlouvou a ve kterých byla kupní cena dohodnuta za 1 m2 částkou 100 Kč (kupní smlouva ze dne 20. 5. 2003), či 30 Kč (kupní smlouva ze dne 23. 5. 2003), zatímco v předmětné kupní smlouvě „již kupní cena za 1 m2 uvedena nebyla. Rovnala by se částce 9 Kč za 1 m2 (277 000 Kč : 30 681 m2), což podle odvolacího soudu není v souladu s dobrými mravy.“

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní (dále již „dovolatelé“) prostřednictvím svého advokáta včasné dovolání, jehož přípustnost dovozují z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatňují v něm dovolací důvody ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) (tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci) a odst. 3 téhož zákonného ustavení o. s. ř. (tj. že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování). Dovolatelé mají pochybnosti o uplatnění odvolacím soudem použité zásady „krácení přes polovinu hodnoty.“ Z rozhodnutí odvolacího soudu není zjistitelné, jak se tato zásada stala obecně uznávaným míněním, jehož porušení lze pokládat za rozpor s dobrými mravy, a zda se jedná o zásadu historickou, která je uplatňována i v současném posuzování dobrých mravů, či o zásadu současnou, vzniklou vývojem, a jak tato zásada byla implementována do rozhodovací činnosti soudů. Dovolatelé jsou toho názoru, že k závěru o neplatnosti právního úkonu pro rozpor s dobrými mravy, jak to v daném případě učinil odvolací soud, lze dospět, a aplikaci § 39 obč. zák. je možno použít jen tehdy, když se obsah právního úkonu ocitne v rozporu se společensky uznávaným míněním, přičemž významným z hlediska aplikace tohoto ustanovení je obsah a účel právního úkonu. Domnívají se, že na posouzení sjednané kupní ceny ustanovení § 589 obč. zák. nedopadá a že bylo v řízení prokázáno, že kupní cena byla stanovena ve výši, která byla v místě i čase obvyklá. Tuto cenu předmětu koupě stanovil žalobce jako prodávající, který měl o ceně zemědělských pozemků v místě nepochybně lepší přehled než dovolatelé, a navíc předmětný právní úkon prováděl za přítomnosti své právní zástupkyně. Pokud odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku uvádí, že při svém rozhodování přihlížel i k dalším okolnostem – ke kupním smlouvám, které účastníci uzavřeli před předmětnou kupní smlouvou, nejedná se podle názoru dovolatelů o posouzení úplné a komplexní, přičemž odvolací soud učinil závěry, které nemají oporu byť v částečně provedených důkazech. Za tím účelem dovolatelé v další části svého dovolání podrobně rozvádějí svou dovolací argumentaci a závěrem

navrhují, aby Nejvyšší soud zrušil meritorní výrok rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce se k podanému dovolání dovolatelů písemně nevyjádřil.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) poté, co přihlédl k čl. II bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, konstatuje, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnými osobami (účastníky řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) a že jde o rozsudek, proti kterému je podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. dovolání přípustné, přezkoumal napadený rozsudek bez nařízení jednání a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné pro vady, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Jak se dále podává z odůvodnění dovoláním napadeného rozsudku, odvolací soud dospěl k závěru, že kupní smlouva, kterou účastníci uzavřeli dne 23. 7. 2004 a jejímž předmětem byl pozemek p.č. 589 v katastrálním území K., je ve smyslu § 39 obč. zák. absolutně neplatná, neboť se příčí dobrým mravům. Podle odvolacího soudu v daném případě byla porušena zásada „zákazu krácení přes polovinu hodnoty“, která má čelit nevýhodnému nepoměru mezi vzájemnými plněními stran. V tomto případě podle přesvědčení odvolacího soudu se dovolatelům dostalo na základě předmětné kupní ceny plnění v podobě předmětného pozemku, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění, kterého se dostalo žalobci vyplacením kupní ceny (277 000 Kč), v hrubém nepoměru, tedy došlo ke kolizi s dobrými mravy. Odvolací soud tuto zásadu uplatnil v přímé vazbě na § 39 obč. zák. Tento právně kvalifikační závěr Nejvyšší soud nesdílí, a to z následujících důvodů.

Římské právo v předjustiniánském období v oblasti obligačních vztahů reglementovalo u trhové smlouvy, že cena zásadně nemusí odpovídat hodnotě prodávané věci, i když podle právního pravidla měla být cena spravedlivá – „pretium debet esse iustum.“ Teprve v justiniánském právu začalo platit, že prodávající může žádat soudní zrušení trhu (roz. trhové smlouvy), nedosahuje-li trhová cena ani polovinu hodnoty prodávaného pozemku. Uplatnil-li prodávající toto právo (tj. naříkat smlouvu pro „laesio enormis“ – nadměrné poškození), mohl kupující udržet platnost trhu tím, že nabídl doplatit cenu na plnou hodnotu prodávané věci (Kincl, J., Urfus, V., Římské právo, nakladatelství Panorama Praha, 1990, str. 313-314). Byl tak položen základ právního institutu neúměrného zkrácení – „laesio enormis“. Tento institut byl obsažen také v obecném zákoníku občanském z roku 1811 následovně:

„§ 934

> Neobdržela-li jedna strana na obecné hodnotě při dvoustranně závazném jednání ani polovici toho, co druhé straně dala, skýtá zákon zkrácené straně právo žádati zrušení a uvedení v předešlý stav. Avšak druhá strana může jednání zachovati v platnosti tím, že jest ochotna nahraditi, čeho se do obecné hodnoty nedostává. Nepoměr hodnoty se určuje podle času, kdy bylo jednání uzavřeno.

§ 935

> Tohoto právního prostředku nelze užíti, když se ho někdo výslovně vzdal, nebo prohlásil, že věc převzal ze zvláštní záliby za mimořádnou cenu; když, ač mu byla pravá cena známa, přece se uvolil dáti nepoměrnou cenu, rovněž když z poměru mezi osobami lze vyrozuměti, že chtěly učiniti smlouvu smíšenou z úplatné a bezplatné, když pravou cenu nelze vyšetřiti; konečně, když věc byla soudem vydražena.“

Institut neúměrného zkrácení („laesio enormis“) ovšem platný občanský zákoník, ani jiný soukromoprávní předpis, jenž by v uvedeném směru upravoval závazkově právní vztah založený uzavřením kupní smlouvy, neobsahuje. Nutno ovšem současně zdůraznit, že s tímto institutem se opět počítá v návrhu nového občanského zákoníku, a to s následující reglementací (viz http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html):

§ 1651

„(1) 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.

(2) Odstavec 1 se nepoužije pro případ nabytí na komoditní burze, při obchodu s investičním nástrojem podle jiného zákona, v dražbě či způsobem postaveným veřejné dražbě naroveň, ani pro případ sázky nebo hry, anebo při narovnání nebo novaci, pokud byly poctivě učiněny.“

§ 1652

(1) Právo podle § 1651 nevzniká, pokud důvod nepoměru vzájemných plnění vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezúplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit.

(2) Právo podle § 1651 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.

§ 1653

Právo podle § 1651 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.“

Nejvyšší soud v usnesení ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1776/2007 (in www.nsoud.cz), judikoval, že obecně platí a je samozřejmostí, že účastníci kupní smlouvy nejsou v zásadě vázáni či omezeni ve sjednání výše kupní ceny, která není upravena cenovým předpisem. Mohou si tak sjednat i cenu, která se odchyluje od ceny obvyklé (tržní), zejména, jde-li o cenu podstatně nižší. Platné právo nemá žádné ustanovení o sjednání příliš nízké kupní ceny (laesio enormis), pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy. Od tohoto právního názoru nemá důvod se Nejvyšší soud ani v této věci odchylovat. Nelze ovšem vyloučit, že okolnost hrubého nepoměru plnění jedné ze stran k tomu, co poskytla druhá strana, může ve spojitosti s dalšími okolnostmi toho kterého případu naplňovat znaky jednání, které již koliduje s dobrými mravy. Avšak sama o sobě taková okolnost absolutní neplatnost právního úkonu, jímž mělo dojít k uvedenému hrubému nepoměru v plnění, ve smyslu § 39 obč. zák. (pro jednání contra bonos mores) založit nemůže.

Poněvadž další okolnosti, které odvolací soud zhodnotil při právním posouzení věci, byly zjištěny procesně vadným způsobem, je z vyloženého zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu není správné. Nejvyšší soud proto napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Právní názor vyslovený v tomto rozsudku dovolacího soudu je závazný (§ 243b odst. 2, věta za středníkem, o. s. ř.).