



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Kubáčové a soudkyň Mgr. Aleny Zemkové a Mgr. Šárky Hájkové ve věci

žalobkyně: **K** [redacted] **H** [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupená advokátem JUDr. Radkem Adámkem  
sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno

proti  
žalovanému: **R** [redacted] **P** [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátem Pavlem Uhlem  
sídlem Kořenského 1107/15, 150 00 Praha 5

**o zrušení kupní smlouvy a určení vlastnického práva**

o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Praha-východ ze dne 16. února 2022, č. j. 3 C 10/2021-90,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. mění tak, že se zrušuje kupní smlouva o prodeji pozemku p. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], uzavřená mezi žalobkyní a žalovaným dne 16. 1. 2020, podle které byl Katastrálním úřadem pro [redacted] kraj, Katastrálním pracovištěm [redacted], proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v řízení sp. zn. [redacted], a určuje se, že žalobkyně je vlastnící pozemku p. č. [redacted] v katastrálním území [redacted].
- II. Žalobkyni se právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů nepřiznává.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

III. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu Praha-východ náhradu nákladů řízení ve výši, která bude stanovena v samostatném usnesení jako 100 % nákladů státu.

#### Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha-východ (dále jen soud prvního stupně) shora označeným rozsudkem zamítl žalobu, jíž se žalobkyně domáhala zrušení kupní smlouvy o prodeji pozemku p. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], uzavřené mezi žalobkyní a žalobcem dne 16. 1. 2020, a určení, že žalobkyně je výlučným vlastníkem pozemku p. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] (výrok I.), a dále rozhodl o povinnosti žalobkyně zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 16 940 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.).
2. Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalobkyně a žalovaný uzavřeli dne 16. 1. 2020 kupní smlouvu, jíž došlo k převodu vlastnického práva k pozemku p. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], na němž je přístupová komunikace k několika sousedním pozemkům, za kupní cenu 40 200 Kč (150 Kč za m<sup>2</sup>). Žalovaný před uzavřením smlouvy konzultoval kupní cenu s realitní makléřkou, původně žalobkyni navrhoval částku 100 Kč za m<sup>2</sup>, následně byla cena zvýšena. Žalobkyně se dopisem ze dne 2. 12. 2020 dovolávala jednak neplatnosti kupní smlouvy z důvodu omylu, jednak neúměrného zkrácení, a žádala po žalovaném zrušení kupní smlouvy nebo doplacení částky 294 800 Kč. Konstatovala, že nechala vypracovat znalecké posudky k ocenění předmětného pozemku, které stanovily cenu na 301 316 Kč a 322 000 Kč.
3. Po právní stránce soud prvního stupně věc posoudil podle § 583 a § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.). Pokud jde o neplatnost kupní smlouvy, soud prvního stupně konstatoval, že v místě a čase obvyklá cena nemovitých věcí nemůže být takovou okolností, o které by věděla pouze jedna ze smluvních stran, zatímco druhá by možnost o ní vědět neměla. Údaje o prodejkách nemovitých věcí jsou veřejně dostupné, žalobkyni nic nebránilo, aby si v případě nesouhlasu s žalovaným navrženou kupní cenou nechala znalecký posudek či jiné ocenění zpracovat již před uzavřením kupní smlouvy. Žalovaný není odborníkem v této oblasti, neměl oproti žalobkyni žádnou výhodu zvláštních znalostí a sám kupní cenu konzultoval s odborníkem, což mohla učinit i žalobkyně. Kupní cena byla sjednána na základě dohody stran v kupní smlouvě, a i pokud by byla sjednána kupní cena nižší, než je cena obvyklá, nelze podle soudu prvního stupně dospět k závěru, že by v tomto směru mohl žalovaný žalobkyni uvést v omyl, když se nejedná o okolnost, která by mohla být známa pouze žalovanému. Pokud jde o zrušení kupní smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení, soud prvního stupně uvedl, že uvedené ustanovení je třeba vykládat spíše restriktivně a použít ho v situaci, kdy jeho účel převáží nad zásadou pacta sunt servanda, která rovněž požívá ochrany. Podmínkou úspěšnosti žaloby je, aby zkrácená strana prokázala, že si nepoměru vzájemných plnění nebyla vědoma, a naopak druhá strana o něm věděla nebo přinejmenším vědět musela. Žalobkyně však svá tvrzení o zkrácení neprokázala. Z provedených důkazů naopak vyplynulo, že žalovaný jako laik kupní cenu předmětného pozemku konzultoval s realitní makléřkou, která měla za to, že cena by byla 100 Kč za m<sup>2</sup>, neboť se na něm nachází přístupová komunikace k jiným pozemkům, jedná se o pozemek, který nemůže vlastník oplotit ani užívat jinak než jako cestu, a je proto v jeho užívání výrazně omezen. Dále bylo podle soudu prvního stupně prokázáno, že žalovaný si orientačně zjišťoval cenu prostřednictvím internetových stránek zabývajících se odhadem cen nemovitých věcí, kde cena byla stanovena obdobně. Pokud dříve hovořil žalovaný se sousedy o částce okolo 1 500 Kč za m<sup>2</sup>, nelze uzavřít, že by musel žalovaný vědět o nepoměru vzájemných plnění, neboť tato cena nebyla stanovena odborníkem, pouze byla zmíněna jedním ze sousedů v návaznosti na to, že taková cena byla navržena obcí při prodeji jiného pozemku v blízkosti (na němž však není přístupová cesta a který lze oplotit) a nakonec za tuto cenu k prodeji nedošlo. Žalobkyně neprokázala, že by žalovaný věděl či musel vědět o tom, že obvyklá cena je vyšší, než cena ve

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

smlouvě sjednaná. Nákladový výrok odůvodnil soud prvního stupně § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o. s. ř.).

4. Proti tomuto rozsudku podala včasné odvolání žalobkyně. Uvedla, že nenapadá závěry soudu prvního stupně týkající se posouzení omylu, má však za to, že soud prvního stupně nesprávně interpretoval institut neúměrného zkrácení a že nesprávně tento institut aplikoval na skutková zjištění. Namítala, že právní úprava neúměrného zkrácení nevyžaduje, aby zkracující o nepoměru vzájemných plnění věděla nebo přinejmenším vědět musela, a odkazovala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021, podle kterého je právní úprava neúměrného zkrácení založena na jediném objektivním kritériu, jímž je hrubý nepoměr vzájemných plnění. Nevyžaduje se zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti nebo lehkomyšlnosti, 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 stranu uznána. Účelem neúměrného zkrácení je toliko ochrana poruchy ekvivalence. Žalovaná dle svého názoru unesla důkazní břemeno ohledně hrubého nepoměru vzájemných plnění, neboť předložila soudu dva znalecké posudky, jejichž správnost nebyla v řízení zpochybněna, a označila a doložila soudu další transakce v totožném katastrálním území, které rovněž potvrzují, že srovnatelné pozemky se obchodují za násobně vyšší ceny. Také subjektivní okolnosti, u kterých Nejvyšší soud připouští, aby výjimečně vstoupily do právního hodnocení věci k vyloučení přílišné tvrdosti nebo nespravedlnosti, svědčí ve prospěch žalobkyně. Z výpovědí svědků manželů F. [REDAKCE], svědkyně P. [REDAKCE] a jejího syna vyplynulo, že otázka koupě pozemku byla mezi nimi a žalovaným diskutována, žalovaný si proto byl vědom toho, že o vlastnictví cesty mají zájem i ostatní vlastníci sousedních pozemků. Přesto žalovaný své sousedy obešel a pozemek vykoupil jako první, využil toho, že žalobkyně před odstěhováním do [REDAKCE] neměla časový prostor ověřovat, jaká je skutečná cena pozemku a zda by nenašla kupce, který by jí za tento pozemek nabídl více. Žalobkyně nerozporuje zásluhu žalovaného, který patrně inicioval dodatečné projednání dědictví po jejích předcích, na jehož základě se stala vlastnící předmětného pozemku, tato zásluha však na právním posouzení věci nemůže ničeho změnit, spíše svědčí o tom, že jednal s rozmyslem a plánovaně. V roce 2020 se v katastrálním území [REDAKCE] ani jinde ve [REDAKCE] kraji srovnatelné pozemky za cenu 150 Kč za m<sup>2</sup> neprodávaly, nelze uvěřit žalovanému, že si toho nebyl vědom, naopak lze mít za to, že si toho vědom být musel. Žalobkyně nakonec uvedla, že o tom, že žalovaný jednal ve zlé víře, svědčí i to, že odmítl návrh na mimosoudní vyřešení sporu, které spočívalo v tom, že by kupní cenu pozemku doplatili ostatní sousedé a žalovaný zřídil těmto sousedům služebnost cesty a inženýrských sítí. Navrhovala, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobě vyhověl.
5. Žalovaný k odvolání uvedl, že shora citovaný rozsudek Nejvyššího soudu řešil pouze jedinou dílčí právní otázku, a to kde leží hranice přípustného a nepřípustného nepoměru vzájemného plnění. V této věci však soud prvního stupně aplikoval větu druhou § 1973 odst. 1 o. z. a pak již nevedl dokazování k tomu, zda vůbec byly naplněny podmínky existence nepoměru vzájemného plnění. Upozornil na to, že není profesionál v oboru podnikání s nemovitými věcmi a že příjezdová cesta k domu, kterou nerušeně užívají i ostatní vlastníci domů v lokalitě, není a nemůže být předmětem obvyklých tržních vztahů. Příjezdová cesta nemá v oblasti tržních vztahů praktický význam pro jiné potenciální nabyvatele, než pro osoby, které vlastní nemovitosti obsluhované příjezdovou cestou, určit obvyklou cenu takového pozemku tedy podle žalovaného nelze. K odvolací námitce nesprávného hodnocení důkazů dodal, že posudky, které předložila žalobkyně, se týkaly jiných typů nemovitých věcí. Navrhoval, aby byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen jako věcně správný.
6. Krajský soud v Praze jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno proti nepravomocnému rozsudku okresního soudu oprávněnou osobou (účastníkem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

řízení) v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že jde o rozhodnutí, proti kterému je odvolání objektivně přípustné (§ 201 a § 202 a contr. o. s. ř.), přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně i řízení, které vydání rozsudku přecházelo, a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.

7. Odvolací soud při hodnocení věci vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která považuje za správná a pro rozhodnutí za dostačující a na která pro stručnost odkazuje, a dále zopakoval některé důkazy a doplnil dokazování podle § 213 odst. 2, odst. 4 o. s. ř.
8. Z kupní smlouvy ze dne 9. 10. 2018 odvolací soud zjistil, že pozemky p. č. [redacted] o výměře 1 105 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 42 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 25 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 224 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 531 m<sup>2</sup> a p. č. [redacted] o výměře 379 m<sup>2</sup> v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, využití manipulační plocha a ostatní komunikace, byly prodány celkem za kupní cenu 5 744 290 Kč. Z kupní smlouvy ze dne 9. 12. 2020 odvolací soud zjistil, že pozemky p. č. [redacted] o výměře 321 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 527 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 366 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 225 m<sup>2</sup> a p. č. [redacted] o výměře 923 m<sup>2</sup>, v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, využití manipulační plocha nebo ostatní komunikace, byly prodány za kupní cenu 1 322 700 Kč. Z kupní smlouvy ze dne 8. 10. 2018 odvolací soud zjistil, že spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na pozemku p. č. [redacted] o výměře 705 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 1174 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 385 m<sup>2</sup> a na pozemku p. č. [redacted] o výměře 338 m<sup>2</sup>, v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, byly prodány za kupní cenu 803 185 Kč. Z kupní smlouvy ze dne 15. 11. 2017 odvolací soud zjistil, že pozemek p. č. [redacted] o výměře 141 m<sup>2</sup> v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, využití zeleň, byl prodán za kupní cenu 141 000 Kč. Z kupní ceny ze dne 5. 6. 2019 odvolací soud zjistil, že pozemky p. č. [redacted] o výměře 98 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 801 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 1970 m<sup>2</sup> a podíl o velikosti 2/8 k pozemku p. č. [redacted] o celkové výměře 1705 m<sup>2</sup> v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha, byly prodány za kupní cenu 5 000 000 Kč. Z kupní smlouvy ze dne 26. 4. 2021 odvolací soud zjistil, že pozemek p. č. [redacted] o výměře 264 m<sup>2</sup> v katastrálním území [redacted], druh pozemku ostatní plocha, byl prodán za kupní cenu 45 920 Kč. Poslední smlouva nebyla předložena úplná, týkala se prodeje pozemků p. č. [redacted] o výměře 1035 m<sup>2</sup>, p. č. [redacted] o výměře 115 m<sup>2</sup> a p. č. [redacted] o výměře 160 m<sup>2</sup> v katastrálním území [redacted] obci byly prodány včetně komunikace, veřejného osvětlení a mobiliáře za kupní cenu celkem 10 000 Kč.
9. Znaleckým posudkem č. [redacted] znalce J. [redacted] Č. [redacted] bylo prokázáno, že cena předmětného pozemku ke dni 16. 1. 2020 činila 301 320 Kč. Ve znaleckém posudku i při svém výsledku znalec uvedl, že ocenil jednak plochy charakteru komunikací, jednak stavební pozemek pro ostatní plochy a komunikace. Vzhledem k tomu, že tento typ pozemků není běžně obchodovatelným druhem nemovitých věcí, nebyly nalezeny vhodné srovnatelné nemovité věci. Konstatoval, že nejvhodnější způsob ocenění v tomto případě vychází z ceny zjištěné dle cenového předpisu, přičemž takto stanovená cena odpovídá zhruba 1/3 ceny stavebních pozemků.
10. Znaleckým posudkem č. [redacted] znalce Ing. D. [redacted] Š. [redacted] byla stanovena cena předmětného pozemku ke dni 16. 1. 2020 částkou 322 000 Kč. Ve znaleckém posudku a při svém výsledku znalec uvedl, že ocenil jednak pozemek, jednak těleso komunikace. Konstatoval, že obvyklou cenu nelze v tomto případě stanovit, neboť komunikace s pozemky se běžně neobchodují; uvedl, že pozemky pro individuální bydlení se neprodávají pod cenou 3 500 Kč - 4 000 Kč za m<sup>2</sup>, pozemky, které slouží jako účelové a obslužné komunikace k těmto pozemkům se obchodují v úrovni třetiny až poloviny jejich ceny, tedy v pásmu 1 250 Kč až 1 875 Kč za m<sup>2</sup>, průměrná cena činí 1 560 Kč za m<sup>2</sup>. Tuto cenu dále upravil podle kladných a záporných aspektů pozemku a dospěl k závěru, že tržní cena činí 1 200 Kč za m<sup>2</sup>, tedy 322 000 Kč za celý pozemek.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

11. Oba znalci vzali v úvahu, že pozemek je veřejně přístupnou účelovou komunikací, žádný z nich nezjistil žádné okolnosti, které by měly vliv na snížení či zvýšení ceny pozemku. Oba znalci shodně konstatovali, že na závěry jejich znaleckého zkoumání neměl vliv ani obsah shora uvedených kupních smluv, které účastníci v řízení předložili.
12. Podle § 583 o. z. jedná-li někdo v omylu o rozhodující okolnosti a byl-li v omyl uveden druhou stranou, je právní jednání neplatné.
13. 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.
14. Podle § 1794 odst. 1 o. z. právo podle § 1793 nevzniká, pokud důvod nepoměru vzájemných plnění vyplývá ze zvláštního vztahu mezi stranami, zejména pokud zkrácená strana měla úmysl plnit zčásti za úplatu a zčásti bezplatně, nebo jestliže již nelze výši zkrácení zjistit.
15. Podle § 1794 odst. 2 o. z. právo podle § 1793 nevzniká ani tehdy, vzdala-li se jej zkrácená strana výslovně a prohlásila, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby, anebo souhlasila s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa.
16. Podle § 1795 o. z. právo podle § 1793 zaniká, není-li uplatněno do jednoho roku od uzavření smlouvy.
17. Soud prvního stupně správně uzavřel, že kupní smlouva není neplatná pro omyl. Právně relevantní je podstatný omyl, pokud jej druhá strana svým jednáním vyvolala. Žalovaný sám vycházel z nesprávné ceny pozemku, omyl žalobkyně o ceně pozemku ani nevyvolal ani vědomě nezneužil. Neznalost ceny (hodnoty plnění) představuje navíc zpravidla jen právně nevýznamný omyl v pohnutce. V tomto případě také odvolací soud dospěl k závěru, že nelze na smlouvu uzavřenou mezi účastníky pohlížet jako na neplatnou, stejně jako uzavřel již soud prvního stupně. Pro úplnost je třeba uvést, že s těmito závěry nepolemizovala ani žalobkyně ve svém odvolání.
18. Závěr soudu prvního stupně o tom, že neúměrné zkrácení nelze v tomto případě uplatnit, však správný není. Žaloba na zrušení smlouvy z důvodu neúměrného zkrácení byla podána před uplynutím roční prekluzivní lhůty podle 1795 o. z., neboť kupní smlouva byla uzavřena 16. 1. 2020 a žaloba byla podána 8. 1. 2021.
19. V první řadě je třeba připomenout, že i při hodnocení této věci bylo třeba mít na paměti základní zásady soukromého práva upravené v § 2 až § 8 o. z., včetně odpovědnosti každého jedince za své vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny způsobem, který nepůsobí bezdůvodně újmu druhým, i pravidla, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny. Odvolací soud vzal v potaz i to, že obecně 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 a při splnění daných podmínek. Soudní zásah do smlouvy by měl být výjimkou a podmínky zásahu do smluvních ujednání by měly být vykládány spíše restriktivně, zatímco pravidla vyluky jeho uplatnění spíše extenzivně.
20. Zatímco skutková podstata lichvy podle § 1796 o. z. kombinuje znaky subjektivní povahy spočívající v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti 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. 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 a dává možnost druhé smluvní straně zrušení smlouvy odvrátit doplněním do obvyklé ceny.

21. V úpravě institutu neúměrného zkrácení se odráží zásada ekvivalence v tom smyslu, že plnění i protiplnění nemají být v příkrém rozporu a že mají odpovídat zásadám spravedlnosti (viz důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
22. Podstatou neúměrného zkrácení podle § 1793 o. z. je možnost požadovat zrušení smlouvy a navrácení 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 lehkomyšlnosti, rozhodující je pouze skutečnost, že plnění je v hrubém nepoměru vzhledem k protiplnění (objektivní prvek). Tento institut 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 stranu uznána. Jeho užití je namísto pouze v případě hrubého nepoměru vzájemných plnění. Nejedná se totiž o nástroj pro zajištění rovnováhy vzájemných plnění u jakékoliv disbalance, ale pouze u extrémní odchylky. Pro určení, zda jde o hrubý nepoměr, je určující pouze kvantifikační hledisko poměru vzájemných plnění; subjektivní okolnosti (pohnutky), které zkrácenou stranu k uzavření smlouvy vedly, pro toto posouzení relevantní nejsou. Co se míní hrubým nepoměrem vzájemných plnění, právní úprava nestanoví. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. 1. 2022, sp. zn. 33 Cdo 42/2021 (dostupném stejně jako další v textu uvedená rozhodnutí na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), uvedl, že v poměrech současné právní úpravy, která žádnou 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 – 55 %), od níž se soud odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody.
23. Při porovnání vzájemných plnění se vychází z obvyklé ceny v daném místě a čase (§ 492 o. z.). Jde primárně o porovnání poměru obvyklé ceny plnění a protiplnění, ale hrát roli mohou i další okolnosti. Není totiž vyloučeno, aby v konkrétním případě hrubý nepoměr shledal i tam, kde cena bude zkrácena méně než přes polovici, půjde však o výjimečné situace, kdy by odmítnutí nároku zkráceného znamenalo přílišnou tvrdost nebo by taková odchylka byla v konkrétním případě shledána za odporující zásadám spravedlnosti. Naopak i cena zkrácená přes polovici může být v konkrétním případě shledána jako nikoli hrubý nepoměr. Nemá-li dojít k nepřijatelnému ohrožení právní jistoty stran smlouvy, mělo by být dotyčné ustanovení vykládáno restriktivně s důsledkem, že v pochybnostech by se měl soud přiklonit k závěru, že o neúměrné zkrácení nejde. Tuto restrikci je proto třeba vztáhnout i na další posuzované okolnosti. Z povahy kritéria pro posouzení neúměrného zkrácení je zřejmé, že hrát roli mohou pouze okolnosti týkající se ve smlouvě sjednaného poměru výše plnění v daném místě a čase. Důkazní břemeno je na straně toho, kdo zkrácení tvrdí.
24. V tomto případě žalobkyně tvrdila, že sjednaná cena pozemku, který žalovanému prodala, byla násobně nižší, než cena obvyklá, což dokládala dvěma znaleckými posudky. Oba znalci v posudcích konstatovali, že shodný typ pozemků, odpovídající pozemku jimi oceňovanému, se v daném čase v místě běžně neobchodoval, nebylo proto možné zjistit cenu obvyklou. Pozemek nicméně oba ocenili a jak v posudku, tak při svém výsledku před odvolacím soudem odůvodnili, jakou metodu a z jakého důvodu použili. Znalec Ing. Š. [redacted] v posudku uvedl jak cenu zjištěnou podle cenového předpisu, přičemž zohlednil jednak cenu pozemku samotného, jednak existenci komunikace na pozemku, a zde ještě rozlišoval, že zhruba z jedné třetiny se jedná o asfaltový povrch, ze dvou třetin o plochu zpevněnou šterkem či s degradovaným dřívě snad pevným povrchem, tak cenu tržní, odvozenou z cen pozemků nabízených v dané lokalitě. V tomto případě vyšel z toho, že pozemky prodávané za účelem výstavby komunikací jsou běžně obchodovány za ceny v rozmezí třetiny až poloviny z ceny za 1 m<sup>2</sup> stavebního pozemku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

S ohledem na uvedené stanovil cenu pozemku ve výši 1 200 Kč za m<sup>2</sup> pozemku, celkem cenu pozemku ve výši 322 000 Kč (po zaokrouhlení). Druhý znalec, P. Č., s ohledem na absenci srovnatelných vzorků ke stanovení obvyklé ceny, vyšel z ceny zjištěné dle cenového předpisu, také on konstatoval, že oceňoval pozemek a komunikaci na něm, přičemž uvedl, že z jeho pohledu s ohledem na stav komunikace nebylo třeba činit rozdíl mezi plochou, která je vyasfaltovaná, a plochou, která je jen zpevněná. Dále vysvětlil, že takto zjištěná cena pozemku ve výši 1 125 Kč za m<sup>2</sup> (celkem za pozemek ve výši 301 500 Kč) odpovídá svou výší zhruba třetině obvyklé ceny stavebních pozemků v dané lokalitě, zjištěné ke dni ocenění. Oba znalci tedy dospěli v zásadě ke shodným zjištěním (odchylka mezi jejich závěry je menší než 10 % stanovené ceny a je způsobena rozdílným použitím koeficientů), oba dospěli ke shodným závěrům ohledně použitých metod ocenění a shodně také zdůvodnili, proč nebylo možné stanovit cenu obvyklou. Nakonec při svém výsledku shodně uvedli, že na závěrech jejich znaleckého zkoumání nemohla ničeho změnit ani znalost obsahu kupních smluv, předložených v řízení oběma účastníky, neboť se nejednalo o prodeje pozemků, které by byly srovnatelné s oceňovaným pozemkem (případně o typ převodu, který by odpovídal smlouvě uzavřené mezi účastníky).

25. Přestože bylo určení ceny pozemku z tohoto pohledu složité a cena nebyla stanovena jako obvyklá, ale z důvodů shora uvedených jako cena tržní, má odvolací soud za to, že tuto situaci nelze hodnotit jako výjimku z neúměrného zkrácení podle § 1794 odst. 2 o. z. Komentářová literatura v tomto případě směřuje k tomu, že nemožnost určení výše zkrácení nezahrnuje situace, kdy zjištění hodnoty plnění je problematické nebo složité, vyžaduje se objektivní nemožnost určení hodnoty po stránce faktické (došlo ke zkáze předmětu plnění, a proto nelze již jeho hodnotu před zkázou určit, nebo k restaurování věci, kdy již není možné určit její hodnotu v původním stavu apod.). Odvolací soud dospěl k závěru, že je namístě vycházet z cen stanovených shora citovanými znaleckými posudky, když znalci svůj postup a použitou metodu ocenění obhájili.
26. Za tohoto stavu, i kdyby odvolací soud vycházel z nižší ceny, stanovené posudkem znalce P. Č., je zřejmé, že kupní cena ve výši 40 200 Kč byla skutečně v hrubém nepoměru k hodnotě předmětného pozemku ve výši 301 500 Kč, neboť nedosahovala ani 15 % zjištěné ceny pozemku. Takto významný nepoměr vzájemných plnění nemůže s úspěchem odůvodnit ani snaha žalobkyně pozemek prodat rychle před odjezdem do zahraničí, přestože jde o okolnost, pro kterou by určitý nepoměr vzájemných plnění v neprospěch žalobkyně mohl být akceptován.
27. Hrubý nepoměr mezi hodnotou plnění a protiplnění může podle nyní platné právní úpravy vést k zásahu soudu do závazku ujednaného mezi stranami. Takový postup, který je současně zásahem do právní jistoty účastníků právních vztahů, je omezen formulací výjimek v § 1793 o. z. a v § 1794 o. z.
28. Ustanovení o neúměrném zkrácení se nepoužije, pokud zkracující strana prokáže, že zkrácená strana souhlasila s neúměrnou cenou, ač jí skutečná cena plnění byla nebo musela být známa. V tomto případě se však vyžaduje, aby zkrácená strana skutečnou cenu opravdu znala, přičemž břemeno důkazní má v tomto případě strana zkracující. Občanský zákoník dále připouští výjimku z neúměrného zkrácení i v případě, kdy zkrácená strana sice skutečnou (obvyklou) cenu plnění neznala, ale znát ji musela. Tím se má na mysli případ, kdy k okamžiku uzavírání smlouvy byly patrné skutečnosti, které zpochybňovaly úměrnost sjednané ceny, a zkrácená strana si přesto počínala (subjektivně) nedbale tím, že ani přes uvedené skutečnosti úměrnost ceny dostatečně neprověřila. Tato skutková podstata by byla naplněna i tehdy, pokud sice zkrácený neznal skutečnou cenu plnění a nevyjádřil souhlas s touto konkrétní okolností, avšak z jeho prohlášení nebo i jen z okolností případu plyne jeho souhlas, že plnění přijímá za neúměrnou cenu, ať už je jeho cena jakákoliv nebo ať už se pohybuje v určitém rozmezí, z něhož skutečná cena nevybočuje. Takové okolnosti však žalovaný v řízení netvrdil (a tedy ani neprokazoval), neboť jeho obrana spočívala v tvrzení, že před uzavřením kupní smlouvy si sám zjišťoval cenu pozemku a byl realitní makléřkou i údají na portálu sloužícím ke stanovení orientačního odhadu cen

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

nemovitostí ujištěn o tom, že obvyklá cena odpovídá částce 100 až 150 Kč za m<sup>2</sup>, a tedy že nakonec sjednaná cena ve výši 40 200 Kč za předmětný pozemek je cenou obvyklou. Pokud žalovaný namítal, že je třeba přihlídnout k tomu, že žalobkyně měla stejnou možnost zjistit cenu pozemku jako žalovaný, je třeba uvést, že takovou možnost sice žalobkyně měla, nicméně na základě v řízení zjištěných skutečností vyšlo najevo, že takový postup by ke zjištění obvyklé ceny pozemku nevedl.

29. Další výjimku z použití neúměrného zkrácení formuluje § 1793 odst. 1 věta druhá o. z., který vyžaduje, aby zkracující strana nevěděla (a ani vědět nemusela) o skutečnostech, z nichž lze objektivně dovodit hrubý nepoměr plnění. Uvedené pravidlo vyvolává dojem, že vyjadřuje subjektivní prvek, jehož absence je však pojmovým znakem neúměrného zkrácení, jak bylo uvedeno shora. V § 849 osnovy z roku 1937 se uvedené ustanovení nenachází, formulace tam uvedená byla zcela objektivní, stejně to platí pro § 934 o. z. o., který dodával, že nepoměr hodnoty se posuzuje podle doby, kdy bylo jednání učiněno, což by podle autorů JUDr. Ireny Pelikánové, DrSc., a JUDr. Roberta Pelikána, Ph.D. (viz komentář k § 1793 o. z. v systému ASPI), bylo vhodnější a jasnější než druhá věta § 1793 odst. 1 o. z. Důvodová zpráva pro zařazení věty druhé do § 1793 odst. 1 o. z. uvádí, že v diskusích o reformě obligačního práva probíhajících na národních i nadnárodních úrovních se tomuto institutu často vytýká, že ohrožuje smluvní strany nejistotou – např. v případě koupě věci, jejíž obecná cena následně prudce stoupne; to řeší návrh formulací pravidla, podle kterého se ustanovení o neúměrném zkrácení nepoužije v případě, že se nepoměr plnění a protiplnění zakládá na skutečnosti, o níž strana, která výhodu získala, při uzavření smlouvy nevěděla, ani vědět nemusela. Toto odůvodnění je však kritizováno i dalšími autory, např. Mgr. Michal Janoušek uvádí, že s takovým odůvodněním nelze souhlasit, neboť nepoměr hodnoty vzájemných plnění je nutné posuzovat podle doby uzavření smlouvy a následný pohyb cen nemůže mít za následek, že smlouva bude napadena prostřednictvím § 1793 o. z.
30. Z formulace § 1793 odst. 1 věta druhá o. z. a § 1794 odst. 2 o. z. je však v každém případě zřejmé, 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, např. o vlastnosti převáděné věci (literatura v tomto případě odkazuje na situace, kdy např. došlo ke koupi zlatých hodinek u profesionálního hodináře, o kterých následně vyjde najevo, že jsou pouze pozlacené a cena placená zkráceným odpovídá vlastnosti hodinek zlatých). Na nevědomosti žalovaného o obvyklé ceně pozemku přitom své rozhodnutí soud prvního stupně založil.
31. Okolnosti, o kterých by žalovaný v době uzavření kupní smlouvy nemohl vědět a které by způsobily, že cena pozemku ve výši 150 Kč za m<sup>2</sup> obvyklé ceně neodpovídá, žalovaný 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.
32. Odvolací soud dospěl proto k závěru, že žalobkyně má právo domáhat se zrušení kupní smlouvy uzavřené s žalovaným z důvodu neúměrného zkrácení.
33. Rozhodnutím soudu o zrušení smlouvy se zakládá právní stav, že smlouva je rušena od počátku. Pokud je smlouva podle § 1793 o. z. zrušena, odpadl právní důvod poskytnutí plnění a strany si je musejí vrátit dle ustanovení o věcných právech a bezdůvodném obohacení. Také podle literatury není třeba se samostatnou žalobou domáhat zrušení smlouvy a vydání plnění, ale lze oboje spojit do jediné žaloby (k tomu Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, § 1793).
34. Z uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil tak, že vyslovil, že se kupní smlouva ze dne 16. 1. 2020 uzavřená mezi žalobkyní a žalovaným, na jejímž základě došlo k převodu pozemku p. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], zrušuje, a dále určil, že žalobkyně je vlastnící předmětného

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.



pozemku. Na základě tohoto určení může být učiněn zápis do katastru nemovitostí, tím je odůvodněn naléhavý právní zájem žalobkyně na tomto určení.

35. Po změně rozhodnutí soudu prvního stupně rozhodoval odvolací soud podle § 224 odst. 1, 2 a § 151 odst. 1 o. s. ř. o nákladech řízení před soudem prvního stupně a o nákladech řízení odvolacího. Žalobkyně byla v řízení procesně zcela úspěšná, odvolací soud však dospěl k závěru, že okolnosti věci odůvodňují nepřiznání náhrady nákladů řízení.
36. Podle § 150 o. s. ř. jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nebo odmítne-li se účastník bez vážného důvodu zúčastnit prvního setkání s mediátorem nařízeného soudem, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat.
37. Ustanovení § 150 o. s. ř. je právní normou s relativně neurčitou hypotézou, tj. právní normou, jejíž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, ale která přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy z předem neomezeného okruhu okolností (srov. shodně například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 33 Cdo 2728/2015). Slouží k řešení situace, v níž je nespravedlivé, aby ten, kdo důvodně hájil svá práva či právem chráněné zájmy (a v řízení byl úspěšný), obdržel náhradu nákladů řízení, které účelně vynaložil. Při zkoumání, zda tu jsou důvody hodné zvláštního zřetele, soud přihlíží v první řadě k majetkovým, sociálním, osobním a dalším poměrům všech účastníků řízení; je třeba přitom vzít na zřetel nejen poměry toho, kdo by měl hradit náklady řízení, ale je nutno také uvážit, jak by se takové rozhodnutí dotklo zejména majetkových poměrů oprávněného účastníka. Významné z hlediska aplikace § 150 o. s. ř. jsou rovněž okolnosti, které vedly k soudnímu uplatnění nároku, postoj účastníků v průběhu řízení a další. Ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud například v usnesení ze dne 31. 3. 2014, sp. zn. 23 Cdo 2941/2013, v němž dále vyložil, že okolnostmi hodnými zvláštního zřetele se rozumí takové okolnosti, pro které by se jevilo v konkrétním případě nespravedlivým ukládat náhradu nákladů řízení tomu účastníku, který ve věci úspěch neměl, a zároveň by bylo možno spravedlivě požadovat na úspěšném účastníku, aby náklady vynaložené v souvislosti s řízením nesl ze svého. Nemůže však jít o libovolné okolnosti řízení, nýbrž o takové okolnosti, které mají skutečný vliv na spravedlnost rozhodnutí o náhradě nákladů řízení. (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 17. 5. 2001, sp. zn. III. ÚS 727/2000, dostupný na [www.nalus.usoud.cz](http://www.nalus.usoud.cz)).
38. Žalobkyně ve svém vyjádření k možnosti aplikace § 150 o. s. ř. uvedla, že je s úvahami odvolacího soudu srozuměna, konstatovala, jakou moderaci nákladů řízení by považovala za spravedlivou a připomněla důvody, které jí k podání žaloby vedly.
39. Odvolací soud při rozhodování o nákladech řízení vzal v první řadě v úvahu povahu řízení vyplývajícího z uplatnění nároku z neúměrného zkrácení, neboť byť to není v § 1793 odst. 1 o. z. výslovně stanoveno, je tento nárok třeba uplatnit u soudu a nepostačí pouhé jednostranné jednání adresované protistraně (viz Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, § 1793). Přihlédl také k širším okolnostem případu, včetně chování účastníků v období předcházejícím soudnímu řízení. Nelze přehlédnout, že žalovaný, který významně přispěl k tomu, že žalobkyně pozemek z dědictví nabyla, sice nesouhlasil s tím, že by došlo k neúměrnému zkrácení žalobkyně a jejímu nároku se v řízení bránil, se pokusil před uzavřením kupní smlouvy určitým způsobem objektivizovat cenu, za kterou předmětný pozemek od žalobkyně zakoupí (a tato skutečnost vyplývá nejen ze svědecké výpovědi svědkyně V. Č., jejíž pravdivost žalobkyně zpochybňovala, ale i z výstupu z portálu sloužícímu k orientačnímu zjištění cen nemovitých věcí). Údaje jím získané neodpovídaly ceně následně zjištěné dle znaleckých posudků, což vedlo ke sjednání kupní ceny, jež byla v hrubém nepoměru ke zjištěné ceně pozemku, nicméně žalobkyně na pokus o ověření žalovaným nabídnuté ceny či na vlastní zjištění ceny rezignovala (v řízení takovou skutečnost netvrdila), což je okolnost, která vede odvolací soud k závěru, že by bylo nespravedlivé, aby žalovanému byla uložena povinnost k náhradě nákladů řízení, k jehož vedení žalobkyně také

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

příspěla. Z uvedených důvodů odvolací soud náklady řízení před soudy obou stupňů žalobkyni nepřiznal.

40. O nákladech státního řízení rozhodl odvolací soud podle § 148 odst. 1 o. s. ř., podle kterého má stát podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V tomto případě je to v řízení neúspěšný žalovaný, kdo má povinnost platit náklady, které byly v řízení vynaloženy z rozpočtových prostředků na znalečné, vzhledem k tomu, že tyto náklady nebyly dosud znalci vyčísleny a nebylo rozhodnuto o jejich výši, rozhodl odvolací soud podle § 155 odst. 1 o. s. ř. pouze o povinnosti k jejich placení. O jejich konkrétní výši a lhůtě k plnění bude rozhodnuto samostatným usnesením.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání jen tehdy, jestliže tento rozsudek závisel na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.). Účastník může podat dovolání do dvou měsíců, jdoucích ode dne doručení písemného vyhotovení tohoto rozsudku, u Okresního soudu Praha-východ (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.). Dovolání nelze podat jen proti výrokům o nákladech řízení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze se domáhat jejího splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí anebo u soudního exekutora návrhem na exekuci.

Praha 9. března 2023

Mgr. Petra Kubáčová, v.r.  
předsedkyně senátu