

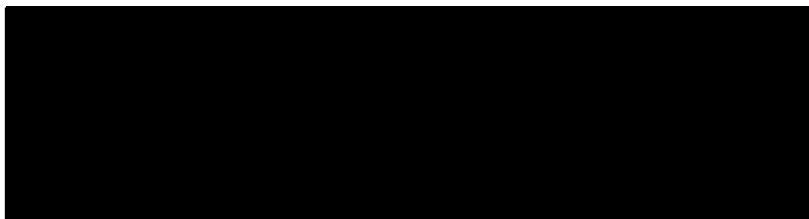


ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Táboře rozhodl předsedou senátu Mgr. Jiřím Vaňkem jako samosoudcem ve věci

žalobců:



proti

žalované:

**VIAGEM a.s.**, IČO 04817320  
sídlem Sokolovská 131/86, 186 00 Praha 8

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

**takto:**

- I. Určuje se, že spoluvlastníky pozemkových parcel parc. č. 27/3, 27/4, 37/4, 37/5, 451/3, 637, 639, 664/8, 708/4, 1383, 1394 v katastrálním území [redacted] které jsou zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, jsou žalobce a) v rozsahu podílu 3/4 a žalobkyně b) v rozsahu 1/4.
- II. Návrh, aby bylo určeno, že kupní smlouva, kterou žalobci podepsali dne 21. 4. 2022, podepsanou žalovanou dne 14. 4. 2022, jejímž předmětem jsou pozemkové parcely p. č. 27/3, 27/4, 37/4, 37/5, 451/3, 637, 639, 664/8, 708/4, 1383, 1394, zapsané do listu

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Bursíková.

vlastnictví č. ■■■ pro katastrální území ■■■ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, se zrušuje, se zamítá.

III. Žalovaná je povinna nahradit žalobcům společně a nerozdílně náklady řízení ve výši 11 800 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobci se vůči žalované domáhali zrušení kupní smlouvy o prodeji nemovitých věcí ze dne 21. 4. 2022 a určení vlastnického práva k nemovitým věcem uvedeným do výroku I. (dále jen nemovitostí) s odůvodněním, že žalované prodali nemovitosti toliko za cenu 42 765 Kč, čímž došlo k jejich neúměrnému zkrácení ve smyslu § 1793 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Jednoduchým matematickým úkonem lze totiž zjistit, že strana kupující, tedy žalovaná, zaplatila straně prodávající, tedy žalobcům, necelé 2,30 Kč/m<sup>2</sup> pozemku. Žalobci mají naléhavý právní zájem na určovací žalobě, neboť bez tohoto určení by bylo jejich vlastnické právo ohroženo. Žalobci byli též uvedeni v omyl, neboť žalované sdělili, že neprodají ani kousek lesa, v předmětné kupní smlouvě nebyly jen dvě parcely, o kterých si žalobci mysleli, že prodávají, a dále všech jedenáct parcel žalovaná označila v žalobě jako „nemovitá věc“, čímž byli žalobci též uvedeni v omyl.
2. Žalovaná se k žalobě vyjádřila tak, že žalobcům poslala návrh kupní smlouvy a tito měli neomezený čas, mohli se kdykoli a s kýmkoli poradit, zda jí uzavřou či nikoli. Měla by se aplikovat zásada pacta sunt servanda a „přečíst musíš, podepsat můžeš“. Žalobci podepsali kupní smlouvu, nechali si na ní ověřit podpis, doručili jí žalobkyni a vybrali si též finanční částku kupní ceny a měl by být proto aplikován princip právní jistoty žalované. Na žalobce nikdo netlačil ani finančně ani časově. Žalobci se měli o prodej nemovitosti poradit, neboť v drtivé většině případů se takovýto převod realizuje jedenkrát či dvakrát za život. Žalobci ani neosvědčili naléhavý právní zájem na žalobě, jejich požadavek na zrušení smlouvy vůbec žalovat nelze a nemá oporu v zákoně. Stejně tak nemají naléhavý právní zájem ani na určení, že jsou vlastníky nemovitostí, neboť správní řízení před katastrálním úřadem dosud nebylo ukončeno a žalobci jsou tedy stále zapsanými vlastníky nemovitostí v katastru nemovitostí. Jejich žaloba je proto neprojednatelná, neakceptovatelná, předčasná a navrhla proto její zamítnutí.
3. Podle § 1 odst. 2 o. z. nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Podle § 580 odst. 1 o. z. neplatné je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Podle § 588 o. z. soud přihlídně i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému. Podle § 985 o. z. není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala. 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.
4. Soud má v dané věci za prokázané z předložené kupní smlouvy ze dne 21. 4. 2022 (č. l. 10 – 11 spisu) a ostatně tak bylo i mezi účastníky nesporné, že mezi účastníky byla uzavřena uvedeného

dne kupní smlouva, jejímž předmětem byl převod nemovitostí z žalobců na žalovanou za cenu 42 765 Kč. Žalovaná tyto nemovitosti podle uvedené smlouvy nabyla do svého výlučného vlastnictví, jak plyne z výpisu z katastru nemovitostí (č. l. 35). Ze znaleckého posudku [REDAKCE] má soud za prokázané, že obvyklá cena nemovitostí činila ke dni uzavření kupní smlouvy celkem částku 1 271 463 Kč (č. l. 72).

5. Pokud se jedná o naléhavý právní zájem na požadované určení, tak ten nemuseli žalobci ani tvrdit ani prokazovat, neboť má oporu přímo v citovaném § 985 o. z. (Spáčil, J. a kol., Občanský zákoník III., Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, str. 51). V průběhu řízení došlo k zápisu žalované do katastru nemovitostí, pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení (§ 154 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád; dále jen „o. s. ř.“) a žalobci tvrdí, že tento stav zapsaný ve veřejném seznamu neodpovídá skutečnosti, neboť jako vlastníci mají být zapsáni oni. Jen pro úplnost lze doplnit, že naléhavý právní zájem na zrušení smlouvy je dán přímo § 1793 odst. 1 o. z., který výslovně stanoví, že zkrácená strana může požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu.
6. Předtím než soud zkoumal, zda v dané věci došlo k neúměrnému zkrácení žalobců, musel se nejprve zabývat platností dané kupní smlouvy, když k případné absolutní neplatnosti smlouvy soud přihlíží ex officio. Účastník v takovém případě nemusí tvrdit a namítat neplatnost takového úkonu, neboť soud je povinen zkoumat všechny důvody absolutní neplatnosti (rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 833/2008). Jedním z důvodů absolutní neplatnosti právního jednání je, pokud se přiči dobrým mravům (§ 588 o. z.). Pojem dobrých mravů není v občanském zákoníku či v jiném právním předpise definován. Dobrými mravy se tak podle ustálené soudní praxe rozumí souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti (viz rozhodnutí Ústavního soudu ČR ve věci sp. zn. II. ÚS 249/1997), anebo lze dobré mravy označit za souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 2 Cdon 473/1996). V dané věci bylo prokázano, že ohledně nemovitostí v ceně 1 271 460 Kč byla uzavřena kupní smlouva, kterou byly právě tyto nemovitosti převedeny na kupujícího za částku 42 765 Kč. Kupující se tedy obohatil touto kupní smlouvou o neuvěřitelnou částku 1 228 695 Kč, neboť za věc v hodnotě 1 271 460 Kč zaplatil toliko 42 765 Kč. Žalobci uplatněné ustanovení o neúměrném krácení se uplatňuje tehdy, pokud je plnění jedné ze strany v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana. Podle odborné literatury (Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník VI., Závazkové právo, Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014, str. 317) se za hrubý nepoměr považuje hranice jedné poloviny. I kdyby tedy žalovaná hypoteticky zaplatila žalobcům částku 635 730 Kč (1 271 460/2), jednalo by se o její plnění žalobcům v hrubém nepoměru k tomu, jak hodnotný majetek žalobci poskytl žalované za hypoteticky uvedenou částku. Žalovaná nezaplatila žalobcům částku 1,27 mil Kč, ani několik set tisíc Kč, ale toliko částku mírně přesahující 40 000 Kč, tedy částku v řádu menších desetitisíců. Skutečná cena nemovitostí, které žalobci žalované prodali, nebyla vyšší o 100 %. Tak by tomu bylo, kdyby znalcem zjištěná obvyklá cena nemovitostí ke dni uzavření kupní smlouvy činila 85 530 Kč. Znalcem zjištěná obvyklá cena převedených nemovitostí však činila ke dni uzavření kupní smlouvy výše uvedenou částku 1 271 460 Kč, tedy skutečná cena nemovitých věcí, které žalobci žalované prodali, byla vyšší o 2 873 % (!) než kupní cena sjednaná v kupní smlouvě ze dne 21. 4. 2022. K tomu navíc přistupuje podstatná skutečnost, že žalovaná je profesionálem v oboru nákupu a prodeje nemovitostí, jakož i jejich pronájmu, jak má soud za prokázané z výpisu z obchodního rejstříku (č. l. 33) a vyjádření samotné žalované, že je druhou největší firmou, která se zabývá skupováním pozemků, a že je druhým největším pozemkovým fondem hned za Státním pozemkovým fondem (č. l. 44 p. v.).

Oproti tomu žalobci jsou osobami, které nemají s koupí a prodejem pozemků zkušenosti (č. 1. 46), ani předmětné nemovitosti nekupovali, ale tyto zdědili (č. 1. 47 p. v.). Mezi účastníky kupní smlouvy se tedy nejednalo o příbuzné či o osoby, které by měly mezi sebou dříve jakýkoli vztah, který by mohl odůvodnit uzavření kupní smlouvy s kupní cenou v takto nejen v hrubém, ale obrovsky hrubém nepoměru. Tento nepoměr soud považuje za natolik extrémní a bezohledný, že uráží obvyčejné lidské cítění a takovouto kupní smlouvu soud považuje vzhledem ke konkrétním skutkovým okolnostem za rozpornou s dobrými mravy ve smyslu § 2 odst. 3 o. z. Neobstojí ani argumentace, že se jednalo o vyjádření svobodné vůle účastníků s důsledky pacta sunt servanda, neboť korektiv dobrých mravů se uplatňuje právě na smluvní ujednání. Smluvní ujednání přece nejsou vyloučená ze soudního přezkumu, naopak tyto musí soud ex offio vždy přezkoumávat z hlediska souladu s dobrými mravy. „Následkem rozporu s dobrými mravy je podle § 580 odst. 1 neplatnost právního jednání, ve spojení s ustanovením § 588 je třeba dospět k závěru, že se jedná vždy o neplatnost absolutní.“ (viz Lavický, P. a kol., Občanský zákoník I., komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 2077 – 2091). Pokud by bezvýjimečně platily žalobkyní připomínané zásady, tedy např. právní jednání by bylo vždy platné vzhledem k zásadě pacta sunt servanda, pak by se nikdy nemohlo uplatnit ustanovení o neplatnosti právního jednání pro porušení dobrých mravů, což je absurdní. Takový výklad je jak v rozporu s citovaným § 580 o. z., tak v rozporu se zcela základní zásadou občanského práva, kterou je právě to, že každé právní jednání musí být v souladu s dobrými mravy, neboť jiná ujednání jsou zakázána (§ 1 o. z.).

7. Vzhledem k uvedenému závěru o absolutní neplatnosti kupní smlouvy soud dovedl, že na danou věc nelze již užít § 1793 o. z., neboť podle tohoto speciálního ustanovení dochází ke zrušení smlouvy. V dané věci však není v probíhajícím soudním řízení co rušit, když smlouva je od počátku neplatná, a proto soud návrh žalobců v tomto směru výrokem II. zamítl. Současně však vyhověl z téhož důvodu návrhu na určení vlastnictví žalobců, neboť absolutní neplatnost má účinky od počátku, tedy et tunc, a na kupní smlouvu ze dne 21. 4. 2022 uzavřenou mezi účastníky je proto třeba hledět tak, jakoby nebyla nikdy uzavřena a tedy tak, že žalobci nikdy své vlastnické právo nepozbyli. Protože v katastru nemovitostí je vyznačený stav, který je v rozporu s tímto shora odůvodněným závěrem soudu, kdy jako vlastník je zapsána žalovaná, zatímco vlastnické právo k nemovitostem svědčí vzhledem k absolutní neplatnosti kupní smlouvy ze dne 21. 4. 2022 žalobcům, bylo žalobcům vyhověno výrokem I., tedy bylo určeno, že jsou vlastníky předmětných nemovitostí. Vzhledem k výše uvedeným závěrům se soud nezabýval ani žalobci tvrzenými omyly ve smlouvě, když na předmětnou smlouvu je třeba pohlížet jako na smlouvu od počátku neplatnou.
8. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodováno podle § 142 odst. 1 tak, že žalobcům byla přiznána plná náhrada jimi vynaložených nákladů řízení. Smyslem podání žaloby žalobci bylo navrácení právního stavu do původního stavu, ohledně čehož byli žalobci plně úspěšní. Tomu mělo předcházet dle návrhu žalobců zrušení smlouvy dle § 1793; ta je však v dané věci pro svoji nemravnost zcela neplatná a jen z tohoto důvodu soud žalobu žalobců v této části zamítl. Bylo by proto bezduchým formalismem, aby dovedl, že žalobci v této části úspěšní nebyli, když k jejich návrhu došlo k odstranění předmětné kupní smlouvy, čehož se právě žalobci domáhali, byť z jiného právního posouzení, které je však toliko na soudu (účastník není povinen své právní posouzení soudu předkládat a soud jím ani není vázán). Náklady řízení žalobců spočívají v zaplaceném soudním poplatku v částce 7 000 Kč a dále nákladech znalečného v částce 4 800 Kč, tj. tyto činí celkem 11 800 Kč. Tato částka byla proto žalobcům jako manželům přiznána společně a nerozdílně (713 odst. 3 o. z.)

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, prostřednictvím Okresního soudu v Táboře. Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Tábor 3. listopadu 2022

Mgr. Jiří Vaněk v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Bursíková.

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. - III. právní moci dne 16.12.2022, ve výroku III. a vykonatelnosti dne 20.12.2022. Připojení doložky provedla Michaela Bursíková dne 19.12.2022.

