

27. 10. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Lichevní smlouva ve světle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2025, sp. zn. 28 Cdo 2378/2024

Lichva je v českém právním řádu tradičně považována za právně i morálně závadové jednání, a to především z důvodu zneužití slabosti jedné smluvní strany k dosažení nepřiměřeného prospěchu druhé smluvní strany. Tento institut má své zakotvení v ustanovení § 1796 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), který stanoví, že neplatná je smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a dá sobě nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

Je důležité upozornit, že tento výčet forem subjektivní slabosti na straně poškozeného je pouze demonstrativní a v praxi může být doplněn o další srovnatelné okolnosti. Zároveň se uvedené ustanovení nevztahuje na smlouvy uzavřené mezi podnikateli v rámci jejich podnikatelské činnosti.

Aby bylo možné považovat smlouvu za lichevní, musí být kumulativně naplněny čtyři základní předpoklady rozdělené na objektivní a subjektivní znaky:

1. Existence smlouvy (objektivní znak) – tedy právního závazku mezi dvěma stranami.
2. Hrubý nepoměr hodnot mezi plněním smluvních stran (objektivní znak) – posuzovaný ke dni uzavření smlouvy.
3. Existence subjektivní slabosti poškozené strany (subjektivní znak) – tedy stav tísně, nezkušenosti, rozrušení, lehkomyšlnosti nebo rozumové slabosti, přičemž je klíčové, že tato slabost není pouze vedlejší okolností, ale že byla v době uzavírání smlouvy zneužita druhou stranou.
4. Zneužití tohoto stavu druhou stranou (subjektivní znak) – lichvář si musel být vědom jak nepříznivé situace protistrany, tak i hrubého nepoměru, a přesto jednal ve svůj prospěch.[1]

Lichva je tedy výjimečným případem (absolutní) neplatnosti smlouvy, která překračuje běžný rámec nevyvážených smluvních podmínek a zasahuje do samotné etiky smluvního jednání.

Na tuto problematiku existuje podrobná komentářová literatura a také rozsáhlá soudní judikatura Nejvyššího soudu[2]. V příslušných rozhodnutích jsou systematicky vymezovány a upřesňovány podmínky, za kterých lze smlouvu označit za lichevní, a jsou v nich nastaveny mantinely pro posuzování lichvy v soudních sporech.

V tomto článku bude podrobněji rozebráno nedávno vydané usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 6. 2025, sp. zn. 28 Cdo 2378/2024.

V řízení před soudem prvního stupně se žalobce domáhal určení svého vlastnického práva k nemovitým věcem (dva pozemky a dům), kdy tvrdil, že uzavřená kupní smlouva na předmětné nemovité věci mezi žalobcem a žalovaným je absolutně neplatná, protože naplňuje znaky lichevní

smlouvy dle ustanovení § 1796 občanského zákoníku, neboť žalovaný zneužil jeho tíživé finanční situace a dosáhl uzavření kupní smlouvy za nepřiměřeně nízkou kupní cenu ve výši 200 000 Kč.

Prvostupňový soud však po provedeném dokazování konstatoval, že daná kupní smlouva nemá lichevní charakter, neboť nepřiměřeně nízká cena sama o sobě nezakládá kolizi s dobrými mravy, jestliže žalobce jako prodávající nebyl k prodeji jakkoli nucen a sám prohlásil, že se s žalovaným na kupní ceně dohodli. V rámci dalších skutečností vzal soud za prokázané, že dům byl dlouhodobě bez údržby, nezpůsobilý celoročnímu užívání, dům v částce 200.000 Kč nabízel žalobce k prodeji ještě minimálně jednomu zájemci, v době uzavření kupní smlouvy měl žalobce dluhy ve výši 100.000 Kč rozvržené do splátek a nebyly proti němu vedeny žádné exekuce. Na tomto základě soud uzavřel, že nebyly naplněny podmínky lichevní smlouvy, a tudíž smlouva zůstává platná. Žalobu proto soud prvního stupně zamítl.

Žalobce ve věci podal odvolání, v němž nadále tvrdil, že uzavřená kupní smlouva byla uzavřena v situaci tísně, pod nátlakem a má povahu lichevní smlouvy. Odvolací soud však rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a řízení zastavil. Zohlednil přitom skutečnosti, kdy obvyklá cena předmětných pozemků se měla dle zjištění znalkyně pohybovat okolo 700.000 Kč, kdy také bylo zjištěno, že převody srovnatelných objektů se realizovaly v poměrně širokém cenovém rozpětí od kupní ceny obdobné úplatě sjednané v tomto případě do ceny čtyřnásobné. Bylo zřejmé, že žalovaný jako kupující bude po převodu muset okamžitě vynaložit velké náklady k ochraně domu, jenž je ve špatném technickém stavu, před další degradací. Značné poškození domu proto odůvodňovalo rozdíl mezi realizovanou a obvyklou cenou a bylo i důvodem, pro který se žalobce rozhodl k prodeji nemovitých věcí. Žalobce nemovité věci neprodal bezmyšlenkovitě v obavě z exekuce, která na něj dle zjištění soudem prvního stupně nebyla ani vedena, ale po delší době, po níž je nabízel k prodeji. Tyto skutečnosti tak nemohly v žalovaném vyvolat dojem, že se žalobce nachází ve stavu tísně, který ho nutí uzavřít závazkový vztah a plnit za neobvykle nízké protiplnění. Žalovaný nebyl osobou znalou situace na realitním trhu, nebyl iniciátorem kupní smlouvy s žalobcem a předmětná kupní cena mu byla žalobcem nabídnuta dříve, než byl blíže obeznámen se situací žalobce. Nelze tak tvrdit, že by žalovaný uzavřel smlouvu s cílem zneužít žalobcovu slabost. To se projevilo i díky tomu, že žalovaný byl ochoten nemovitost převést na žalobce zpět oproti úhradě vynaložených prostředků žalovaným. Nebyl tak naplněn subjektivní ani objektivní prvek lichvy a posuzovaná kupní smlouva je tak platná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, kdy namítal především, že se odvolací soud odchýlil od judikatury Nejvyššího soudu, a to při posuzování objektivní a subjektivní stránky lichevní smlouvy. Namítal především, že je zde rozpor s rozhodovací praxí dovolacího soudu v hodnocení objektivního znaku, konkrétně hrubého nepoměru mezi vzájemnými plněními, kdy odvolací soud nezkoumal další okolnosti mající vliv na relaci navzájem poskytnutých hodnot, např. hospodářský význam dané smlouvy, solventnost převodce apod. Dále mimo jiné tvrdil, že si byl žalovaný vědom toho, že žalobce nemá finanční prostředky a akutně řeší prodej nemovitostí. Dále tvrdil, že naléhal na žalovaného s uzavřením kupní smlouvy proto, že měl obavu ze zesplatnění svých půjček a jako osoba nezkušená pociťoval tíseň. Žalovaný si tak byl vědom žalobcovy existenční tísně a úmyslně z ní profitoval. Žalobce tak jako dovolatel navrhoval zrušení rozsudků obou soudů nižších stupňů a vrácení věci soudu první instance k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud ve svém odůvodnění konstatoval mimo jiné to, že pro závěr, že je určitá smlouva lichevní, je proto mimo jiné nezbytné zjištění, že jednání osoby profitující z lichvy bylo úmyslné, a to alespoň ve formě nepřímého úmyslu (lichvář věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena stavem subjektivní slabosti a tohoto faktu využil). Půjde tak o postup, který s přihlédnutím k okolnostem případu a zjištěnému hrubému nepoměru ve vzájemném plnění vytěsňuje jakékoliv úvahy o tom, že šlo o projev běžného (standardního) jednání obvyklého při uzavírání převodní smlouvy mezi uvážlivě jednajícími osobami, a současně nevyvolává žádné pochybnosti o tom, že toto jednání v daném místě a čase již překročilo pravidla slušnosti či poctivosti a je tudíž v kolizi

s dobrými mravy.

Dovolací soud tak uzavřel, že odvolací soud postupoval v souladu s judikaturními východisky, provedl nezbytná zjištění, jenž odůvodňují, že se žalovaný nedopustil vědomého těžení z nepříznivé situace dovolatele, jelikož v něm zjištěné okolnosti řešené kauzy nemohly vyvolat představu, že je žalobce nucen uzavřít kupní smlouvu pod vlivem (domnělé) tísně. Dovolací soud k otázce lichvy ještě uvedl, že fakt, že se strany před uzavřením smlouvy ujistily, že žalobce žádným exekucím nečelí, nasvědčuje naopak spíše tomu, že si žalovaný v souvislosti s uzavíráním kupní smlouvy počínal poctivě a nikoli nemravně a že tedy jeho postup při jednání se žalovaným nepřekročil hranice slušnosti. [3]

Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu potvrzuje ustálenou rozhodovací praxi v oblasti lichevních smluv a současně zdůrazňuje, že:

- samotný nepoměr plnění nestačí - vždy musí být prokázáno i vědomé zneužití subjektivní slabosti,
- lichva je vysoce individuálně posuzovaný institut, závislý na konkrétních okolnostech,
- důkazní břemeno je na žalobci - musí přesvědčivě doložit nejen existenci hrubého nepoměru, ale i subjektivní slabost poškozeného a úmyslné zneužití této slabosti druhou smluvní stranou,
- soudní řízení, jejichž předmětem je posuzování smluv v kontextu naplnění předpokladů o lichvě, jsou procesně náročná, vyžadující mimo jiné kvalitní právní argumentaci a důkladnou přípravu na proces dokazování.

Mgr. Kateřina Skalková,
advokátní koncipientka



PADĚRA & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PADĚRA & PARTNEŘI s.r.o. advokátní kancelář](#)

Svaté Anežky České 32
530 02 Pardubice

Tel.: + 420 773 240 555
e-mail: info@akprp.cz

[1] KOLMAČKA, Viktor, PETROV, Jan. § 1796 [Lichva]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník. Závazkové právo. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025.
[2] např. usnesení NS ze dne 25. 2. 2025, sp. zn. 23 Cdo 1983/2024; rozsudek NS ze dne 7. 11. 2023, sp. zn. 23 Cdo 84/2023; rozsudek NS ze dne 15. 2. 2023, sp. zn. 33 Cdo 940/2022-II, atd.

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)