20. 4. 2004

ID: 25240

Lichva v občanském právu

Při aplikaci platného občanského zákoníku je třeba přihlížet k tradičním principům občanského práva, obsaženým též v obecném zákoníku občanském z r. 1811, a také k § 253 platného trestního zákona. Proto lichevní smlouvy, tedy takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívaje něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného ....

Při aplikaci platného občanského zákoníku je třeba přihlížet k tradičním principům občanského práva, obsaženým též v obecném zákoníku občanském z r. 1811, a také k § 253 platného trestního zákona. Proto lichevní smlouvy, tedy takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívaje něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru, jsou pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné podle § 39 ObčZ. O lichevní smlouvu podle občanského práva jde v případě, kdy jednající z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena okolnostmi uvedenými shora, a tuto okolnost využil; nevyžaduje se, aby jeho jednání bylo současně v trestním řízení označeno za trestný čin.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1993/2001, ze dne 8.4.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. V., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným: 1) M. K., a 2) J. K. zastoupeným advokátkou, o vyklizení nemovitosti, vedené u Okresního soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. 18 C 186/2000, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. srpna 2001, č. j. 19 Co 1334/2001-66, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. srpna 2001, č. j. 19 Co 1334/2001-66, a rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 13. dubna 2001, č. j. 18 C 186/2000-47, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal vyklizení domu čp. 490 a stavebního pozemku v H., jejichž vlastníkem se stal na základě kupní smlouvy uzavřené 24. 7. 2000. Dům užívají žalovaní bez právního titulu; na výzvy, aby se k věci vyjádřili s návrhem na řešení této situace, nereagovali.

Okresní soud v Českých Budějovicích (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 13. dubna 2001, č. j. 18 C 186/2000-47, rozhodl, že „žalovaní jsou povinni vyklidit dům čp. 490 v H., objekt bydlení, postavený na zastavěné ploše č. parc. 161/2 o výměře 214 m2, včetně tohoto pozemku zast. pl. č.parc. 161/2 o výměře 214 m2, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Č. B. na LV č. 291 pro obec a katastrální území H., a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce předmětné nemovitosti nabyl kupní smlouvou uzavřenou se společností s ručením omezeným C. F. Ta se stala jejich vlastnicí na základě kupní smlouvy uzavřené 11. 3. 1999 s žalovaným 1). Žalovaný 1) namítal neplatnost této smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, neboť nemovitosti byly prodány za nepřiměřeně nízkou cenu a také proto, že uvedenou smlouvu podepsal toliko s úmyslem zajistit si půjčku, nikoliv prodat dům. Od jmenované společnosti si půjčil 290 000 Kč (později tvrdil, že šlo o nižší částku) a protože nemohl dluh splatit, prodal jí dům za 392.000,- Kč (šlo o částku představující mezitím narostlý dluh u společnosti). Společnost posléze dům prodala žalobci za cenu přesahující 2 miliony Kč, přičemž žalobce s ním jednal o vrácení půjčky jako jednatel zmíněné společnosti a znal jeho finanční situaci. Tyto námitky soud prvního stupně nepřijal s tím, že tvrzení ohledně neplatnosti zmíněné smlouvy nemají oporu v provedeném dokazování. S odkazem na § 126 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) uzavřel, že je neoprávněným zásahem do vlastnického práva žalobce, užívají-li žalovaní jeho dům bez právního důvodu a výkon práva žalobce není v rozporu ani s § 3 odst. 1 ObčZ.

Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 27. srpna 2001, č. j. 19 Co 1334/2001-66, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud s odkazem na § 205a odst. 1 a § 119a odst. l občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) nepřipustil provedení dalších, žalovanými navržených důkazů, a ztotožnil se, pokud jde neplatnost kupní smlouvy uzavřené společností s ručením omezeným C. F. a žalovaným 1), se závěry soudu prvního stupně. Tvrzení žalovaných, že dům žalobce prodal uvedené společností za výrazně nižší cenu, než činila jeho obecná cena, neshledal právně významným. Konstatoval, že z okolností případu nelze dovodit, že společnost při uzavírání kupní smlouvy zneužila svého hospodářského postavení, a neshledal oprávněným tvrzení, že kupní smlouva byla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Taková okolnost není ostatně důvodem neplatnosti kupní smlouvy, ale zakládá pouze právo od takové smlouvy odstoupit, což žalovaný 1) neučinil. Uzavřel, že soud prvního stupně za daných okolnosti nemohl žalobci ochranu vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ odepřít.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní dovolání, ve kterém uplatňují dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ. Namítají, že se společností s ručením omezeným C. F. žalovaný 1) 12. 8. 1998 uzavřel smlouvu o půjčce, ač tato společnost neměla v předmětu svého podnikání půjčování peněz občanům. Vedle dalšího se musel zavázat, že k 12. 8. 1998 podepíše zástavní smlouvu a kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí s výhradou, že se tyto smlouvy budou týkat nemovitostí ve vlastnictví dlužníka. Týž den podepsal vedle smlouvy o půjčce i směnku, zástavní smlouvu a kupní smlouvu k nemovitostem. Kromě smlouvy o půjčce mu nebyly žádné doklady v kopii poskytnuty a byly uloženy v trezoru jmenované společnosti. Uvedené společnosti postupně svůj dluh splácel, aniž by mu o tom byly vystavovány doklady. Poté 11. 3. 1999 s žalovaným 1) sepsala jmenovaná společnost dohodu o narovnání. Pokud jde o kupní smlouvu, tu obdržel od Katastrálního úřadu v Č. B. bez podpisu kupujícího, toliko s razítkem, ale již s vyznačením právních účinků vkladu k 28. 4. 1999. K 11. 3. 1999 žalovaný 1) musel podepsat ještě dohodu o vyrovnání dluhu, zvýšeného z původních 310.000,- Kč o smluvní pokutu na 392.000,- Kč. Navíc s ním byla sjednána další smluvní pokuta podle čl. VI dohody o vyrovnání ve výši 500.000,- Kč pro případ, že nemovitost nebude včas vyklizena. Tuto transakci odvolací soud podřadil pod „nejběžnější smluvní typ“. Absolutní neplatnost předmětné kupní smlouvy dovolatelé spatřují, s podrobným rozborem finančních údajů ve smlouvě uvedeným skladby dohodnuté ceny, ve skutečnosti, že se příčí dobrým mravům ve smyslu § 39 ObčZ. Konstatují, že kupní smlouva obsahuje údaj o tom, že cena byla sjednána dohodou a co tuto cenu tvoří, aniž by jednotlivé složky kupní ceny měly oporu ve smlouvě o půjčce či v dohodě o narovnání. Uzavírají, že míra rozporu uzavřené kupní smlouvy z 11. 3. 1999 s dobrými mravy dosáhla takové intenzity, že její tolerování jako platného právního úkonu ve svém

důsledku ohrožuje vztah k principu spravedlnosti. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně i rozsudek soudu odvolacího a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Dovolací soud dospěl k závěru, že dovolání je přípustné, neboť napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Zásadní je otázka, zda sjednání kupní ceny podstatně nižší, než kolik by činila obecná cena věci, může mít za následek rozpor smlouvy s dobrými mravy a následně i neplatnost smlouvy podle § 39 ObčZ.

Samotná skutečnost, že věc byla prodána za podstatně nižší cenu než obvyklou, tedy cenu, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni uzavření smlouvy (dále jen „obecná cena“), není důvodem neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, případně z jiného důvodu, uvedeného v § 39 ObčZ. Je ovšem zřejmé, že účastníci právních vztahů obvykle neprodávají věci za cenu podstatně nižší než za jakou by ji bylo možno prodat. Pokud prodávající jedná po zralé úvaze a jeho vůle není ovlivněna tísní, bezprávnou výhrůžkou nebo jinou závadou, uvedenou níže, a sjednání podstatně nižší ceny vychází z obecně přijatelného motivu, nelze takové smlouvě nic vytýkat. Jde zejména o případy, kdy z osobního poměru mezi účastníky smlouvy (z přátelských nebo rodinných vztahů) vyplývá, že chtěli uzavřít smíšenou smlouvu, t. j. částečně šlo o prodej a částečně o darování. Může jít i o případ zjevně přemrštěné ceny zaplacené za věc z důvodu mimořádné obliby. Tak byla věc upravena i v § 935 obecného zákoníka občanského z roku 1811 (dále jen „OZO“). Tento zákon, na rozdíl od platného ObčZ, obsahoval podrobnou úpravu případů, kdy za věc byla zaplacena podstatně nižší než obecná cena, anebo naopak kdy věc byla podstatně přeplacena (tzv. laesio enormis římského práva). Podle § 934 OZO 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. Výjimky z tohoto pravidla obsahoval již zmíněný § 935 OZO. Kromě ustanovení o zkrácení přes polovici měl OZO ve znění III. dílčí novely ustanovení o neplatnosti tzv. lichevní smlouvy; tato neplatnost byla absolutní a soud k ní přihlížel z úřední povinnosti (srov. Sedláček, J., Rouček, F., Komentář k československému obecnému zákonu občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1936, díl IV., s. 132; k neplatnosti lichevní smlouvy viz též zákon č. 47/1881 ř. z., a císařské nařízení č. 275/1914 ř. z., o lichvě)). Lichevní smlouvy byly vymezeny v § 879 OZO v těsné souvislosti se smlouvami příčícími se zákonnému zákazu a smlouvami proti dobrý mravům. Podle § 879 OZO byly též neplatné smlouvy uzavřené v případě když někdo kořistě z lehkomyslnosti, tísně, slabosti rozumu, nezkušenosti nebo vzrušení mysli někoho jiného, dá sobě nebo třetímu za plnění slíbiti nebo poskytnouti plnění vzájemné, jehož majetková hodnota je v patrném nepoměru k hodnotě plnění. O smlouvu lichevní šlo jen v případě, kdy smluvní strana vědomě a úmyslně těžila z nepříznivých osobních poměrů a vlastností druhé strany ve svůj prospěch. Při lichevní smlouvě lichvář využitkuje k svému obohacení situaci, již nemusil sám vyvolati, která mu však je známa nebo musí býti známa (Vážný 15 620). Lze dodat, že podle nálezu Ústavního soudu ze

dne 8. července 1997, sp. zn. III. ÚS 77/97, „zásad, uznávaných až do zrušení obecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákonem č. 141/1950 Sb.), tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čs. státě počalo docházet k rozrušování právního řádu, zcela odpovídajících demokratickým hodnotám státu (čl. 1, čl. 2 odst. 4, čl. 4 úst. zák. č. 1/1993 Sb.) je třeba dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, a to zejména tam, kde současná právní úprava vykazuje mezery, které nezbývá než překlenout výkladem“.

Platné občanské právo lichevní smlouvy neupravuje; zná je však § 253 trestního zákona č. 140/1961 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které zjevně vychází, pokud jde o vymezení podstaty lichvy, z právní úpravy platné do roku 1950 a respektuje i principy obsažené v § 879 OZO. Proto ani za platného právního stavu nelze dovodit, že by smlouvy, které naplňují znaky smluv lichevních (jak byly upraveny v § 879 OZO), byly smlouvami právně bezvadnými; rozhodně nejsou v souladu s dobrými mravy.

Právní úpravu, obsaženou v OZO, nelze bez dalšího aplikovat; při aplikaci platného ObčZ je však třeba přihlížet k tradičním principům občanského práva, obsaženým též v OZO, a také k § 253 platného trestního zákona. Proto lichevní smlouvy, tedy takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívaje něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru, jsou pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné podle § 39 ObčZ. O lichevní smlouvu podle občanského práva jde v případě, kdy jednající z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena okolnostmi uvedenými shora, a tuto okolnost využil; nevyžaduje se, aby jeho jednání bylo současně v trestním řízení označeno za trestný čin.

Prodá-li však někdo věc v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a kupující o jeho tísni nevěděl a nezneužil jí, je smlouva platná a prodávající má jen právo od ní odstoupit (§ 49 ObčZ).

Z uvedených právních úvah soudy v nalézacím řízení nevycházely. Je třeba ovšem uvést, že tato okolnost jde nemalou měrou na vrub nedbalému procesnímu postupu žalované strany, která rozhodné skutečnosti vylíčila až v odvolacím řízení a částečně dokonce až v dovolání (např. že byla zneužita nižší rozumová úroveň žalovaného), a nesplnila důkazní povinnost, ačkoliv ohledně dokazování se podle OSŘ v platném znění uplatňuje zásada, že s výjimkami uvedenými v § 205a OSŘ lze uplatňovat skutečnosti a důkazy jen v řízení před soudem prvního stupně (viz § 119a OSŘ). Nicméně v řízení před soudem prvního stupně vyšly najevo skutečnosti nasvědčující tomu, že mohlo v daném případě o lichevní smlouvu jít. Byla to skutečnost, že žalovaný uzavřel i jinou obdobnou smlouvu o půjčce (č. l. 21), že se zavázal vyklidit nemovitost ve lhůtě, která bude uvedena v kupní smlouvě, jíž „nový kupec“, tj. třetí osoba (!) uzavře se společností C. f., s. r. o., jinak zaplatí smluvní pokutu 500 000 Kč „bez dopadu na možnost kupujícího současně vymáhat na prodávající náhradu škody a splnění závazku uvedený prostor vyklidit“ (č.l. 23), dále že uvedená společnost, která žalovanému poskytla půjčku ve výši 290 000 Kč (žalobce dokonce tvrdí, že šlo o 250 000 Kč) nemovitost koupila za v podstatě fiktivní částku 392 000 Kč a poté ji prodala za 2 000 000 Kč (č. l. 28), a z toho, že žalovaný uzavíral i další pro něj nevýhodné smlouvy, které neměl vzhledem ke svým majetkovým poměrům patrně naději splnit (č. l. 28). Z toho všeho vyplývalo, že mezi stranami nešlo o běžné právní jednání, obvyklé mezi uvážlivě jednajícími osobami. Pokud by soudy zvažovaly možnost, že mezi žalovaným a předchůdcem žalobce šlo o smlouvu lichevní, mohlo by to mít dopad i na jejich úvahu o tom, zda ve věci není třeba provést jiné než navržené důkazy podle § 120 odst. 3 OSŘ. Vzhledem k tomu, že soudy v nalézacím řízení vyšly z toho, že nepřiměřeně nízká kupní cena

nemovitosti nemůže být ani za splnění dalších okolností důvodem pro neplatnost kupní smlouvy a že pominuly existenci lichevních smluv, spočívá jejich rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) OSŘ.

V občanském soudním řízení se uplatňuje zásada projednací, která je vyjádřena v § 101 odst. 1 OSŘ tak, že účastníci jsou povinni tvrdit všechny pro rozhodnutí věci významné skutečnosti; neobsahuje-li všechna potřebná tvrzení žaloba (návrh na zahájení řízení) nebo písemné vyjádření k ní, uvedou je v průběhu řízení. Účastníci mají též důkazní povinnost (§ 120 odst. 1). Účastník nese tzv. břemeno tvrzení a břemeno důkazní; neunesení těchto břemen vede k vydání pro něj nepříznivého rozhodnutí ve věci. Zákon však ukládá i soudu, aby účastníka o povinnosti tvrzení poučil. Nestačí však jen obecné poučení účastníka o povinnosti tvrzení. Podle § 118a odst. 1 OSŘ ukáže-li se v průběhu jednání, že účastník nevylíčil všechny rozhodné skutečnosti nebo že je uvedl neúplně, předseda senátu jej vyzve, aby svá tvrzení doplnil, a poučí jej, o čem má tvrzení doplnit a jaké by byly následky nesplnění této výzvy. V dané věci soud tuto povinnost nesplnil. Právní zástupkyně žalovaného pouze obecně uváděla, že smlouva, kterou žalovaný prodal „objekt bydlení“ právnímu předchůdci žalobce, je neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Soud měl proto žalovaného vyzvat, aby v rámci své obrany uvedl, v čem spatřuje rozpor smlouvy s dobrými mravy, aby podrobně popsal, jak k uzavření smlouvy došlo, a aby též vylíčil okolnosti rozhodné pro posouzení lhůty k plnění, tedy zda v domě bydlí a které další osoby s ním byt v domě sdílejí a zda má zajištěno náhradní bydlení.

V projednávané věci soud prvního stupně uložil žalovanému povinnost vyklidit dům („objekt bydlení“) do 15 dnů od právní moci rozsudku podle § 160 odst. 1 věty před středníkem OSŘ, podle kterého uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku nebo, jde-li o vyklizení bytu, do patnácti dnů od právní moci rozsudku. Toto ustanovení se však týká jen případů, kdy není potřeba vyklizovanému poskytnout bytovou náhradu. Tam, kde je podle hmotného práva poskytnutí bytové náhrady na místě se uplatní § 160 odst. 3 věty prvé OSŘ, podle kterého uložil-li soud pravomocným rozsudkem povinnost vyklidit byt až po zajištění přiměřeného náhradního bytu, náhradního bytu, náhradního ubytování nebo přístřeší, běží lhůta k vyklizení bytu až ode dne zajištění stanovené bytové náhrady nebo přístřeší. Pokud soud prvního stupně rozhodoval o lhůtě k plnění (vyklizení), aniž se zabýval otázkou, zda žalovaný má právo na poskytnutí bytové náhrady (za analogického použití § 712 ObčZ, případně podle § 3 odst. 1 ObčZ) a aniž poučil žalovaného o plnění povinnosti tvrzení ohledně okolností významných pro rozhodnutí o bytové náhradě podle § 118a odst. 1 OSŘ, je řízení postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ)] a ke které dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 OSŘ).

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 3 OSŘ).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník