

20. 6. 2006

ID: 41329

Nápadně nevýhodné podmínky při převodu majetku dlužníka

Otázku nápadně nevýhodných podmínek při převodu věci z majetku dlužníka na jiné osoby, je nutno poměřovat nikoli z hlediska srovnání sjednané kupní ceny s cenou určenou podle předpisů o oceňování majetku, nýbrž s cenou obvyklou, tj. cenou dosažitelnou při prodeji stejného nebo obdobného majetku za stejných nebo obdobných podmínek v daném místě a čase.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Odo 130/2004, ze dne 29.6.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce R. Ř., proti žalované Ing. D. L., jako správkyňi konkursní podstaty úpadce B. N., zastoupené, advokátem, o vyloučení věci ze soupisu konkursní podstaty úpadce, vedené u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. 24 Cm 5/2002, o dovolání žalované proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 27. listopadu 2003, č.j. 15 Cmo 164/2003-66, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. listopadu 2003, č.j. 15 Cmo 164/2003-66, a rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 16. července 2003, č.j. 24 Cm 5/2002-46, se zrušují a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Vrchní soud v Praze ve výroku označeným rozsudkem změnil rozsudek ze dne 16. července 2003, č.j. 24 Cm 5/2002-46, kterým Krajský soud v Plzni zamítl žalobu na vyloučení pozemku č. parc. 234 - vodní plochy, močálu - mokřadu, v k.ú. L., obec V., zapsaného u Katastrálního úřadu v P. na LV 680 (dále jen „sporný pozemek“), ze soupisu konkursní podstaty úpadce B. N., tak, že žalobě vyhověl. Dále odvolací soud rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů a o povinnosti žalované zaplatit náklady řízení státu.

V odůvodnění rozsudku zejména uvedl, že ve smyslu ustanovení § 212 a § 212a občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, zopakoval důkaz znaleckým posudkem Ing. A. K. a dospěl k závěru od soudu prvního stupně odlišnému.

Odvolací soud zdůraznil, že skutečnost, že žalobce uzavřel kupní smlouvu o převodu vlastnictví sporného pozemku s úpadcem a jeho manželkou v době šesti měsíců před podáním návrhu na prohlášení konkursu na majetek úpadce, sama o sobě neznamená neúčinnost takového právního úkonu ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání (dále jen „ZKV“), když i po podání návrhu na prohlášení konkursu může úpadce nakládat a disponovat se svým majetkem a tato dispozice je omezena pouze v rozsahu uvedeném v ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) - f) ZKV.

Ze znaleckého posudku zpracovaného Ing. A. K. odvolací soud zjistil, že sporný pozemek je veden v katastru nemovitostí jako parcela č. 234 - vodní plocha, se způsobem využití jako zamokřená plocha. Znalec ocenění pozemku provedl podle vyhlášky č. [279/1997](#) Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) – dále je „vyhláška“, a to ve znění platném ke dni uzavření kupní smlouvy, tj. k 27. lednu 2001. Vycházejí z ustanovení § 27 odst. 7 vyhlášky a § 13 zákona o oceňování majetku, znalec vyčíslil cenu pozemku částkou 1.940,- Kč, přičemž současně - vzhledem k soudem prvního stupně uloženému znaleckému úkolu - určil i jeho tržní cenu (tj. cenu obvyklou v místě a čase uzavření smlouvy) částkou 5.550,- Kč.

Na základě takto doplněného dokazování a jeho zhodnocení společně s dalšími důkazy v řízení provedenými, dospěl odvolací soud k závěru, že cena dohodnutá v kupní smlouvě ze dne 27. ledna 2001 není cenou nápadně nevýhodnou

ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV již proto, že takto stanovená cena je v souladu s právními předpisy upravujícími oceňování majetku. V této souvislosti odkázal na ustanovení § 2 a § 13 zákona o oceňování majetku a zdůraznil, že pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků se oceňují cenami stanovenými vyhláškou a při jejich ocenění tak nelze použít ceny obvyklé.

Jelikož cena určená podle ustanovení § 27 odst. 7 vyhlášky č. 1.940,- Kč, je cena dohodnutá v kupní smlouvě částkou 2.000,- Kč v souladu s právními předpisy upravujícími oceňování „sporného pozemku“, protože nelze dovozovat, že jde o „smlouvu“ uzavřenou za nápadně nevýhodných podmínek, které by měly za následek její neúčinnost ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV.

Proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobě vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, namítajíc, že odvolací soud nesprávně vyložil ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, jakož i „oceňovací předpis“ (rozuměj „vyhlášku“).

Dovolatelka akcentuje, že cena stanovená vyhláškou ničeho nevyovídá „o skutečně možné dosažené ceně“, když zvláště nevýhodné podmínky je nutno vztahovat k ceně, kterou je možno dosáhnout na skutečném trhu, a nikoli k ceně dle vyhlášky. Odvolacímu soudu rovněž vytýká, že nepřihlédl k tržní ceně pozemku vyčíslené znalcem částkou 5.550,- Kč.

Požaduje, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolání je přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a je i důvodné.

Přestože dovolatelka, pokud jde o dovolací důvody, výslovně neodkazuje na žádné ustanovení občanského soudního řádu, z obsahu uplatněných dovolacích námitek je zřejmé, že uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím zpochybňuje správnost právního posouzení věci odvolacím soudem.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Pro právní posouzení věci jsou rozhodné především skutkové závěry, podle kterých:

- 1) žalobce nabyl vlastnictví ke spornému pozemku kupní smlouvou uzavřenou s úpadcem a B. N. 27. ledna 2001, a to za dohodnutou cenu 2.000,- Kč;
- 2) na základě této kupní smlouvy provedl příslušný katastrální úřad zápis vkladu vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí 6. dubna 2001, s právními účinky vkladu k 7. březnu 2001;
- 3) návrh na prohlášení konkursu na majetek úpadce byl podán 12. května 1999 a usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 26. října 2001, č.j. 20 K 32/99-37, byl na majetek B. N. prohlášen konkurs a správkyní konkursní podstaty byla ustavena Ing. D. L., která spornou nemovitost zapsala do soupisu konkursní podstaty úpadce;
- 4) usnesením Krajského soudu v Plzni ze dne 21. února 2002, č.j. 20 K 32/99-53, byl žalobce vyzván k podání vylučovací žaloby, a to do třiceti dní od doručení usnesení, k němuž došlo 26. února 2002;
- 5) žaloba na vyloučení nemovitosti ze soupisu konkursní podstaty úpadce byla žalobcem podána 15. března 2002;
- 6) znaleckým posudkem vypracovaným Ing. A. K. byla určena cena sporné nemovitosti ve smyslu ustanovení § 13 zákona o oceňování majetku a § 27 odst. 7 vyhlášky částkou 1.940,- Kč, jakož i cena obvyklá v místě a čase uzavření smlouvy částkou 5.550,- Kč.

Jelikož konkurs na majetek dlužníka byl prohlášen 26. října 2001, založil Nejvyšší soud své další závěry především na výkladu ustanovení zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění účinném do 31. prosince 2002, tj. ve znění zákonů č. [122/1993](#) Sb., č. [42/1994](#) Sb., č. [74/1994](#) Sb., č. [117/1994](#) Sb., č. [156/1994](#) Sb., č. [224/1994](#) Sb., č. [84/1995](#) Sb., č. [94/1996](#) Sb., č. [151/1997](#) Sb., č. [12/1998](#) Sb., č. [27/2000](#) Sb., č. [105/2000](#) Sb., č. [214/2000](#) Sb., č. [370/2000](#) Sb., č. [30/2000](#) Sb., č. [368/2000](#) Sb., a č. [120/2001](#) Sb.

Podle ustanovení § 19 ZKV, jsou-li pochybnosti, zda věc, právo nebo jiná majetková hodnota náleží do podstaty, zapíše se do soupisu podstaty s poznámkou o nárocích uplatněných jinými osobami anebo s poznámkou o jiných důvodech, které zpochybňují zařazení věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty do soupisu (odstavec 1). Soud uloží tomu, kdo uplatňuje, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota neměla být do soupisu zařazena, aby ve lhůtě určené soudem podal žalobu proti správci. V případě, že žaloba není včas podána, má se za to, že věc, právo nebo jiná majetková hodnota je do soupisu pojata oprávněně (odstavec 2).

K předpokladům, za nichž může soud vyhovět žalobě o vyloučení věci ze soupisu majetku konkursní podstaty (excindační žalobě), patří, že:

- 1) věc byla správcem konkursní podstaty příslušného úpadce vsutku pojata do soupisu majetku konkursní podstaty;
- 2) excindační žaloba podaná osobou odlišnou od úpadce došla soudu nejpozději posledního dne lhůty určené této osobě k podání žaloby výzvou soudu, který konkurs prohlásil;
- 3) žalovaným je správce konkursní podstaty (§ 19 odst. 2 věta první ZKV);
- 4) v době, kdy soud rozhoduje o vyloučení věci (§ 154 odst. 1 o. s. ř.), trvají účinky konkursu a věc je nadále sepsána v konkursní podstatě (nebyla v mezidobí ze soupisu majetku konkursní podstaty vyloučena);
- 5) osoba, která se domáhá vyloučení věci ze soupisu, prokázala nejen to, že věc neměla (nebo ke dni rozhodnutí o žalobě již nemá) být do soupisu zařazena, nýbrž i to, že právo, které vylučovalo zařazení věci do soupisu majetku konkursní podstaty, svědčí jí (srov. rozsudky Nejvyššího soudu uveřejněné pod čísly 58/1998 a 67/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2003, sp. zn. 29 Odo 604/2001, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 10, ročník 2003, pod číslem 185).

Pro výsledek dovolacího řízení je určující, zda je dána poslední z vypočtených podmínek, konkrétně, že věc neměla být do soupisu zařazena, když o splnění zbývajících podmínek účastníci řízení ani soudy nižších stupňů pochybnosti neměly.

Podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, jestliže byl prohlášen konkurs, jsou vůči věřitelům neúčinné právní úkony dlužníka, provedené v posledních šesti měsících před podáním návrhu na prohlášení konkursu anebo po podání tohoto návrhu do prohlášení konkursu, kterými převádí věci, práva a jiné majetkové hodnoty ze svého majetku na jiné osoby bezplatně nebo za nápadně nevýhodných podmínek s výjimkou přiměřeného daru osobám blízkým k obvyklým příležitostem. Plnění z neúčinných právních úkonů nebo náhrada za ně musí být vydáno do podstaty; domáhat se toho může správce i kterýkoli z konkursních věřitelů (odstavec 2).

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (§ 1 odst. 1 věta první). Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů (§ 1 odst. 2). Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (§ 2 odst. 1 věta první). Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou (§ 13).

Způsob výpočtu ceny velkých a malých vodních nádrží, ostatních vodních nádrží a ostatních vodních ploch, jakož i ceny rybníků určuje ustanovení § 27 vyhlášky.

Odvolací soud vybudoval své právní posouzení věci na závěru, že cena dohodnutá v kupní smlouvě ze dne 27. ledna 2001 je v souladu s cenou určenou podle ustanovení § 27 odst. 7 vyhlášky, ve spojení s ustanovením § 13 zákona o oceňování majetku, v důsledku čehož nelze dovozovat, že by k převodu majetku došlo za nápadně nevýhodných podmínek, které mají za následek neúčinnost kupní smlouvy podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, jakož i na tom, že „k ocenění“ nelze použít ceny obvyklé podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Pojem nápadně nevýhodné podmínky je soudní praxí vykládán jednotně potud, že na to, zda o nápadně nevýhodné podmínky jde či nikoli, je nutno usuzovat vždy konkrétně, podle okolností daného případu, s tím, že nápadně nevýhodné podmínky musí existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním cítění dotčené osoby. U úplatných smluv jde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění (srov. např. rozhodnutí uveřejněné pod číslem 36/1993 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V případě kupní smlouvy, v níž byla kupní cena dohodnuta na základě cenových předpisů platných k datu jejího uzavření, není možné bez dalšího usuzovat na adekvátnost či neadekvátnost peněžitého plnění ze smlouvy a podle toho na existenci

nápadně nevýhodných podmínek. Nápadně nevýhodné podmínky je nutno posuzovat konkrétně podle okolností daného případu a vždy musí znamenat konkrétní nevýhodu oprávněné osoby ve srovnání s osobami jinými (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 13. července 2000, sp. zn. III. ÚS 91/2000, uveřejněné ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu, číslo sešitu 19, ročník 2000, pod číslem 24).

Výše uvedené závěry se uplatní i v této věci, přičemž při posuzování (ne)existence nápadně nevýhodných podmínek ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. c) ZKV, pokud jde o výši ceny sjednané kupní smlouvou, je nezbytné mít na zřeteli především účel zákona o konkursu a vyrovnání, jímž je uspořádání majetkových poměrů dlužníka, který je v úpadku (§ 1 odst. 1 ZKV), jakož i cíl konkursu, jímž je dosažení poměrného uspokojení věřitelů z majetku tvořícího konkursní podstatu, a to za podmínek stanovených tímto zákonem (§ 2 odst. 3 ZKV).

Otázku nápadně nevýhodných podmínek při převodu věci z majetku dlužníka na jiné osoby, je tak nutno poměřovat nikoli z hlediska srovnání sjednané kupní ceny s cenou určenou podle předpisů o oceňování majetku, nýbrž s cenou obvyklou, tj. cenou dosažitelnou při prodeji stejného nebo obdobného majetku za stejných nebo obdobných podmínek v daném místě a čase.

Argumentace odvolacího soudu založená na výkladu ustanovení § 2 odst. 1 věty první a ustanovení § 13 zákona o oceňování majetku pak nemůže obstát již proto, že předmětem posouzení je v daném případě výše sjednané ceny za prodej nemovitosti, přičemž zákon o oceňování majetku se na sjednávání cen nevztahuje (srov. jeho § 1 odst. 2, jakož i rozlišení cen obsažené v § 1 odst. 2 zákona č. [526/1990](#) Sb., o cenách).

Samotná skutečnost, že zákon o oceňování majetku pro účely stanovené zvláštními předpisy (a nikoli pro sjednávání cen za účelem prodeje) upravuje, ve spojení s ustanovením § 13 vyhlášky, způsob oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků, ještě neznamená, že podle tohoto zákona určená a účastníky sjednaná kupní cena by nemohla být, v porovnání s cenou obvyklou, nápadně nevýhodnou.

Na výše uvedeném závěru není způsobila ničeho změnit ani skutečnost, že ocenění majetku sepsaného správcem konkursní podstaty se provádí podle zvláštního předpisu (§ 18 odst. 5 věta druhá ZKV), jímž je zákon o oceňování majetku.

Vybudoval-li odvolací soud své závěry na úvaze opačné, je jeho právní posouzení věci nesprávné a dovolací důvod ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl dovolatelkou uplatněn právem.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Jinou vadou řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, je postiženo i řízení v této věci.

Jak je zřejmé z obsahu spisu, soud prvního stupně učinil rozsáhlá skutková zjištění ze spisu Krajského soudu v Plzni sp. zn. 20 K 32/99 (viz odůvodnění jeho rozsudku a v něm uvedená zjištění týkající se data podání návrhu na prohlášení konkursu na majetek úpadce a rozhodnutí o něm, zahrnutí sporného pozemku do soupisu podstaty, výzvy k podání vylučovací žaloby a jejího doručení žalobcům), aniž v souladu s ustanovením § 129 odst. 1 o. s. ř. provedl důkaz příslušnými listinami (v tomto spise obsaženými), tj., aniž tyto listiny nebo jejich části při jednání přečetl nebo sdělil jejich obsah (srov. k tomu např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu uveřejněného pod číslem 76/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Povinností odvolacího soudu pak bylo k existenci shora uvedené vady přihlédnout (§ 212a odst. 5 věta druhá o. s. ř.), a pokud tak neučinil, zatížil i odvolací řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu, jakož i rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem, odst. 3 a odst. 6 o. s. ř.).

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)