

Neúměrné zkrácení

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 až 55 %), od níž se soud odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 42/2021-443 ze dne 25.1.2022)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně P. N., bytem XY, zastoupené Mgr. M.F., advokátem se sídlem Z., proti žalované RealBell s.r.o., se sídlem Z., zastoupené Mgr. P.M., advokátem se sídlem V., o 340 000 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 35 C 39/2017, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně - pobočky ve Zlíně, ze dne 20. 5. 2020, č. j. 59 Co 20/2020-383, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhá vůči žalované zaplacení částky 340 000 Kč s příslušenstvím. V žalobě uvedla, že se žalovanou (kupující) dne 3. 11. 2015 uzavřela kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej bytu. Sjednaná výše kupní ceny 660 000 Kč je podle žalobkyně v hrubém nepoměru k ceně převáděného bytu, a to vzhledem k tomu, že předmětný byt byl několik měsíců poté prodán za 998 000 Kč. Rovněž namítala neplatnost smlouvy, kterou spatřovala v tom, že v době jejího uzavření jednala v duševní poruše, pro kterou nebyla schopná se ke smlouvě vyjádřit nebo podat námitky, a v tom, že byla uvedena v omyl o osobě kupujícího.

Okresní soud ve Zlíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 24. 10. 2019, č. j. 35 C 39/2017-328, zamítl žalobu, kterou se žalobkyně po žalované domáhala zaplacení částky 340 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 340 000 Kč od 20. 9. 2016 do zaplacení (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II.)

Krajský soud v Brně - pobočka ve Zlíně (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 20. 5. 2020, č. j. 59 Co 20/2020-383, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. (výrok I.), změnil ve výroku II. tak, že žalobkyně je povinna nahradit žalované na náklady řízení částku 27 986 Kč (výrok II.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok III.).

Soudy vyšly ze zjištění, že dne 3. 11. 2015 žalobkyně (prodávající) se žalovanou (kupující) uzavřela kupní smlouvu o prodeji bytové jednotky (č. XY v budově č.p. XY stojící na pozemku parc. č. st. XY v k.ú. XY - dále jako „bytová jednotka“) za kupní cenu 660 000 Kč; část kupní ceny byla splatná na účty věřitelů žalobkyně. Žalobkyně následně žalované doručila dopis ze dne 12. 9. 2016, v němž se dovolávala neplatnosti kupní smlouvy (z důvodu, že v době jejího uzavření jednala v duševní poruše, a dále proto, že byla uvedena v omyl o osobě kupujícího, neboť se domnívala, že realitní kancelář, na kterou se ohledně prodeje bytové jednotky obrátila, prodej zprostředkuje třetí osobě, namísto toho byla smlouva uzavřena s žalovanou, která je personálně propojena se zprostředkovatelkou) a neúměrného zkrácení (tím, že byla zprostředkovatelem uvedena v omyl o kupní ceně předmětné bytové jednotky, která neodpovídala ceně obvyklé v daném čase a místě).

Odvolací soud předmětnou kupní smlouvu shledal platně uzavřenou, neboť žalobkyně v době jejího uzavření nejednala v duševní poruše, ani v omylu o osobě kupujícího či kupní ceně.

Ohledně žalobkyní tvrzeného neúměrného zkrácení vzal shodně se soudem prvního stupně jako východisko pro určení hranice hrubého nepoměru vzájemných plnění rozdíl jedné poloviny vzájemných plnění. Vzhledem k tomu, že v daném případě kupní cena předmětné bytové jednotky činila zhruba 2/3 obecné (obvyklé) ceny k datu uzavření smlouvy (konkrétně 72,13 %), nešlo o hrubý nepoměr vzájemně poskytnutých plnění. Podpůrně odkázal na úpravu výše nejnižšího podání u mobiliárních exekucí.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně (dále též „dovolatelka“) dovolání s tím, že je považuje za přípustné podle § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen jako „o. s. ř.“), neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která nebyla v rozhodování dovolacího soudu dosud vyřešena. Konkrétně jde o otázku „určení kritérií pro posouzení hrubého nepoměru ve vztahu k ust. § 1793 odst. 1 obč. zák., zda - kromě kritéria kvantifikačního - mají na posouzení hrubého nepoměru vliv i jiné okolnosti.“ S odkazem na aplikovanou úpravu považuje za nesprávné odkazovat na úpravy zahraniční či „již dávno překonanou minulost“, jež hrubý nepoměr spatřují v tom, pokud jedna ze stran na obecné hodnotě neobdrží ani polovinu toho, co dala straně druhé. Odvolacímu soudu vytýká, že při hodnocení hrubého nepoměru měl kromě kritéria kvantifikačního přihlídnout i k dalším (subjektivním) okolnostem. Za podstatné pro takové posouzení považuje období před uzavřením smlouvy a roli zprostředkovatelky žalobkyně (realitní kancelář Agentura Zvonek), která se žalobkyní jednala bez odborné péče a která ji uvedla v omyl, což se projevilo ve stanovení výrazně nižší kupní ceny bytu, než jaká je obvyklá. Dovolatelka má za to, že by se dovolací soud měl zabývat tím, jaká kritéria jsou pro posouzení hrubého nepoměru určující, a dále tím, zda kromě kritéria kvantifikačního mají pro toto posouzení význam i jiné okolnosti (okolnosti případu - např. vztah spotřebitel a podnikatel, slabší a silnější strana závazkového vztahu, odbornost podnikatele či invalidita žalobkyně a omyl žalobkyně). Dále vyslovila nesouhlas s tím, jak odvolací soud rozhodl o nákladech řízení. Navrhla, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu společně s rozhodnutím soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná v písemném vyjádření uvedla, že žalobkyně na výklad dotyčného ustanovení nahlíží nepřipustně extenzivním způsobem. Institut neúměrného zkrácení je založen na principu objektivní ekvivalence plnění a protiplnění, nikoliv na principu ochrany slabší smluvní strany. Okolnosti tvrzené žalobkyní proto nemohou být zohledněny. Významné nejsou ani poměry (osobní nebo zdravotní) té které strany či odbornost podnikatele. Závěr odvolacího soudu, který v projednávané věci, kdy cena bytu činila 72,13 % jeho hodnoty, neshledal hrubý nepoměr vzájemných plnění, považuje za správný. Navrhla zamítnutí dovolání.

Dovolání je přípustné, protože rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, závisí na vyřešení výše formulované otázky hmotného práva (posouzení hrubého nepoměru vzájemných plnění), která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena [§ 237, § 239 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále opět jen „o. s. ř.“)], není však důvodné.

Římské právo v předjustiniánském období v oblasti obligačních vztahů reglementovalo u tržové smlouvy, že cena zásadně nemusí odpovídat hodnotě prodávané věci, i když podle právního pravidla měla být cena spravedlivá - „pretium debet esse iustum“. Teprve v justiniánském právu začalo platit, že prodávající může žádat soudní zrušení trhu (rozuměj tržové smlouvy), nedosahuje-li tržová cena ani polovinu hodnoty prodávaného pozemku. Uplatnil-li prodávající toto právo (tj. naříkat smlouvu pro „laesio enormis“ - nadměrné poškození), mohl kupující udržet platnost trhu tím, že nabídl doplatit cenu na plnou hodnotu prodávané věci (Kincl, J., Urfus, V., Římské právo, nakladatelství

Panorama Praha, 1990, str. 313-314). Byl tak položen základ právního institutu neúměrného zkrácení – „laesio enormis“. Tento institut byl obsažen také v obecném zákoníku občanském z roku 1811 následovně: „§ 934 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. § 935 Tohoto právního prostředku nelze užíti, když se ho někdo výslovně vzdal, nebo prohlásil, že věc převzal ze zvláštní záliby za mimořádnou cenu; když, ač mu byla pravá cena známa, přece se uvolil dáti nepoměrnou cenu, rovněž když z poměru mezi osobami lze vyrozuměti, že chtěly učiniti smlouvu smíšenou z úplatné a bezplatné, když pravou cenu nelze vyšetřiti; konečně, když věc byla soudem vydražena.“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1653/2009, uveřejněný pod č. [57/2013](#) Sb. rozh. obč.).

Právní úprava zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění do 31. 12. 2013, institut neúměrného zkrácení neobsahovala. Otázkou hrubě disproportionálního plnění se však české soudy zabývaly (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1653/2009).

Podle § 1793 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), zavází-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.

Jednou ze zásad, na nichž spočívá soukromé právo, je i zásada, podle které daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny [§ 3 odst. 2 písm. d) o. z.]. Ta je obecným pravidlem, které vychází z římskoprávní maximy, podle níž smlouvy se mají dodržovat (pacta sunt servanda), a které nachází konkrétní odraz v řadě právních norem napříč celým právním řádem. Obecně rovněž 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 při splnění daných podmínek.

Zatímco skutková podstata lichvy (§ 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. Zatímco 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.

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 (srov. důvodovou zprávu k návrhu zákona č. [89/2012](#) Sb., sněmovní tisk číslo 362, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období 2010–2013).

Podstatou neúměrného zkrácení dle § 1793 o. z. je možnost požadovat (i) zrušení smlouvy a (ii) navrácení všeho do původního stavu, pokud se - při porovnání obvyklé ceny vzájemně poskytnutých plnění - ukáže býti 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, 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 smluvní stranu uznána. Jeho užití bude namísto nikoliv ve všech případech, kdy se ukáže, že strany ujednaly vzájemná plnění v nepřiměřené výši, ale pouze v případech jejich hrubého nepoměru. Nejedná se totiž o nástroj pro zajištění rovnováhy vzájemných plnění u jakékoliv disbalance, ale jeho smyslem je postihovat pouze extrémní odchylky. Je to proto, že tento institut představuje zásah do právní (smluvní) jistoty stran, tudíž je třeba k němu přistupovat velmi zdrženlivě. Co se míní hrubým nepoměrem (mezi plněním a protiplněním) právní úprava nestanoví. Převážná část doktríny - zejména s přihlédnutím k zahraničním úpravám, za základní východisko považuje hranici jedné poloviny, od níž se soudy odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody, které budou v odůvodnění soudního rozhodnutí zvlášť popsány. Zdůrazňuje se přitom, že použití uvedeného institutu bude namísto pouze tehdy, pokud jeho účel převáží nad zásadou závaznosti smluv (pacta sunt servanda), která požívá ústavní ochrany (srov. např. PETROV, Jan. § 1793 [Neúměrné zkrácení]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 314.; PIHERA V. Laesio enormis, in Obchodněprávní revue 11/2011; JANOUSEK M. Návrat Laesio enormis do občanského práva, in Právní rozhledy 5/2014; ZIMA P. K pokusu o uzákonění institutu laesio enormis, in Právní rozhledy 9/2012; DRACHOVSKÝ O. Neúměrné zkrácení a jeho působení v právu obchodních korporací, in Obchodněprávní revue 4/2020).

Nejvyšší soud má za to, 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 až 55 %), od níž se soud odchýlí pouze, budou-li pro to zvláštní důvody.

Při porovnání vzájemných plnění (test disparity) 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 soud hrubý nepoměr shledal i tam, kde poměr vzájemných plnění bude uvedené rozpětí přesahovat, půjde však o výjimečné situace, kdy by odmítnutí nároku zkráceného znamenalo přílišnou tvrdost nebo pokud i poměr přesahující polovinu vzájemných plnění (resp. uvedené rozpětí) bude v konkrétním případě shledán odporujícím zásadám spravedlnosti. Nemá-li dojít k nepřipustnému 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 restrikcii 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.

V projednávané věci soud prvního stupně za základní východisko, z něhož při svém posouzení vycházel, tedy jako onu hranici tzv. hrubého nepoměru vzájemných plnění, vzal rozdíl jedné poloviny (vzájemných plnění) s odůvodněním, že tato hranice je východiskem u převážné části zahraničních úprav včetně toho, že obdobná hranice u nás platila historicky. Odvolací soud k tomu připojil analogii s výší nejnižšího podání u mobiliárních exekucí. Jestliže oba soudy ve zjištěném poměru vzájemně poskytnutých plnění 72,13 % neshledaly hrubý nepoměr vzájemných plnění, je podle Nejvyššího soudu tento právní závěr v souladu s tím, co je uvedeno výše.

K námitkám dovolatelky.

Nesouhlas žalobkyně s určením hranice hrubého nepoměru ve výši poloviny vzájemných plnění s poukazem na důvodovou zprávu, podle níž „...se však nenavrhuje stanovit jako relevantní kritérium

právě polovinu ceny, neboť to by mohlo vést k některým tvrdostem“ není opodstatněný, neboť zmíněný text důvodové zprávy nelze vykládat tak, že by stanovení kritéria (hranice) poloviny ceny vzájemných plnění bylo vyloučeno, nýbrž tak, že se nebude jednat o neměnnou (konstantní) hodnotu – tedy o hodnotu pevnou bez možnosti její korekce ve výjimečných případech, jak bylo uvedeno výše.

Namítá-li dovolatelka, že kromě kritéria kvantifikačního mají pro posouzení hrubého nepoměru význam i další okolnosti (vztah spotřebitel a podnikatel, slabší a silnější strana závazkového vztahu, odbornost podnikatele či invalidita žalobkyně a omyl žalobkyně), pak z toho, co je uvedeno výše, vyplývá, že pro právně kvalifikační závěr (určení), zda jde o hrubý nepoměr, je určující pouze kvantifikační hledisko poměru vzájemných plnění; subjektivní okolnosti (pohnutky), které žalobkyni k uzavření smlouvy vedly (např. její komunikace se zprostředkovatelem, který nebyl stranou smlouvy), pro toto posouzení relevantní nejsou. Ani sama dovolatelka, přestože odvolacímu soudu vytýká, že uvedené skutečnosti při posouzení hrubého nepoměru pominul, neuvádí, jak by se jejich zohlednění mělo v právním posouzení k přezkumu předložené otázky hrubého nepoměru konkrétně projevit.

Lze shrnout, že námitky žalobkyně nejsou s to zpochybnit právní závěr odvolacího soudu, který při zjištění, že plnění poskytnuté žalobkyni, jež je v poměru 72,13 % toho, co obdržela žalovaná od žalobkyně, není v hrubém nepoměru k tomu, co obdržela žalovaná.

Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně zamítl (§ 243d písm. a/ o.s.ř.).

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

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)