

ID: 5814

## Úspěšnost žaloby

Úspěšnost žaloby, vycházející z ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ zákona č. [87/1991](#) Sb. je podmíněna naplněním obou tam uvedených předpokladů, tzn. že nestačí případné splnění podmínky tísně, nebude-li současně splněna podmínka nápadně nevýhodných podmínek.

Úspěšnost žaloby, vycházející z ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ zákona č. [87/1991](#) Sb. je podmíněna naplněním obou tam uvedených předpokladů, tzn. že nestačí případné splnění podmínky tísně, nebude-li současně splněna podmínka nápadně nevýhodných podmínek.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.8.2000, sp.zn. 23 Cdo 2417/98)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o finanční náhradu v částce 603.000,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 16 C 114/95, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 2. září 1998, č. j. 13 Co 292/98-65, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 2. září 1998, č. j. 13 Co 292/98-65, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 (soudu prvního stupně) ze dne 8. června 1998, č. j. 16 C 114/95-45, jímž byla podle zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „restituční zákon“), zamítnuta žaloba na poskytnutí finanční náhrady v částce 603.000,- Kč s příslušenstvím a rozhodnuto o nákladech řízení účastníků. Současně rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků a proti svému rozsudku připustil dovolání. Šlo o finanční náhradu požadovanou ve smyslu § 13 odst. 1 restitučního zákona za v mezidobí demolovaný „dům č. 745 v k. ú. T.“, který žalobkyně a jejich matka - spolu s pozemky „stavební parcelou pč. 109 a zahradou čp. 14/2 v k. ú. T.“ - dne 18. prosince 1974 prodaly „Čs. státu - Okresnímu národnímu výboru v T.“.

Odvolací soud - stejně jako soud prvního stupně - dovodil, že kupní smlouva ze dne 18. prosince 1974, jíž byly nemovitosti převedeny na stát, nebyla uzavřena v tísně a ani za nápadně nevýhodných podmínek, jak to vyžaduje ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ restitučního zákona. Podle názoru odvolacího soudu nelze na tíseň při uzavření kupní smlouvy usoudit z pohrůžky vyvlastnění a „jakýkoli jiný konkrétní nátlak žalobkyně neprokázaly“. Poukazem na ustanovení § 1 odst. 1 písm. c/ a § 1 odst. 2 vyhlášky č. [43/1969](#) Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, odvolací soud odůvodnil správnost použití citované vyhlášky (nikoli tedy nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen, jak tvrdily žalobkyně) pro ocenění nemovitostí a uzavřel, že sporná kupní smlouva nebyla uzavřena ani za nápadně nevýhodných podmínek. Současně dovodil, že namítaný „nedostatek výslovného souhlasu okresního národního výboru s navýšením kupní ceny podle § 22 odst. 1 vyhlášky nezpůsobuje neplatnost kupní smlouvy, když ONV v T. byl jednou ze smluvních stran uzavírané kupní smlouvy“, a že ani nedostatek

předchozího souhlasu nadřízeného národního výboru s kupní smlouvou ohledně majetku, jehož cena převyšovala částku 50.000,- Kčs (přitom odkázal na ustanovení § 5 a § 30 odst. 1 a 2 vyhlášky č. [104/1966](#) Sb.), nezpůsobuje neplatnost kupní smlouvy, nespojovala - li citovaná vyhláška s nedostatkem takového souhlasu uvedenou sankci a nešlo - li by navíc o rozpor se zákonem, nýbrž pouze s vyhláškou. Za této situace nemohl stát nemovitosti převzít bez právního důvodu (§ 6 odst. 2 věta za předposlední čárkou restitučního zákona), jak poukazem na neplatnost kupní smlouvy žalobkyně dovozovaly.

Proti rozsudku odvolacího soudu podaly žalobkyně dovolání, z jehož obsahu vyplývá, že odvolacímu soudu v souladu s § 241 odst. 3 písm. c/ a d/ o.s.ř. vytýkají nesprávnost skutkových zjištění v podstatné části a nesprávné právní posouzení věci. Podle názoru žalobkyň totiž soudy obou stupňů ve vztahu k předpokladu tísne pouze zdůraznily naléhání funkcionářů tehdejšího národního výboru na jejich matku, aby ona i žalobkyně nemovitosti prodaly, a jejich upozorňování na možnost vyvlastnění, avšak pominuly, že skutečné důvody, pro něž byly nemovitosti prodány, spočívaly v tehdejší společensko - politické situaci, „v opakovaném, neúměrném a vzhledem ke zdravotnímu stavu nevhodném nátlaku na starou a vážně nemocnou matku žalobkyň - 75 % vlastníci nemovitostí, která neměla již po smrti manžela vůli odolávat opakujícím se požadavkům na odkup a dcery v obavě o zdravotní stav matky raději také souhlasily“. Přitom skutečné záměry státu s nemovitostmi zjištěny nebyly a žalobkyně tvrdí, že důvody pro jejich vyvlastnění tehdy neexistovaly. Jsou toho názoru, že s přihlédnutím k těmto skutečnostem je třeba dovodit stav tísne v době před uzavřením kupní smlouvy. Žalobkyně jsou přesvědčeny, že vyhláška č. [43/1969](#) Sb. se nevztahovala „na oceňování nemovitostí v soukromém vlastnictví pro účely úplatných převodů na základě smluv od občanů na stát“, neboť pro takový postup neobsahovala žádná zmocňovací ustanovení. Jelikož při ocenění nemovitostí podle nesprávného předpisu, tj. vyhlášky č. [43/1969](#) Sb., bylo dosaženo ceny pro stát nejvýhodnější, byly žalobkyně tímto postupem jednoznačně nápadně znevýhodněny. Přihlédnout je zapotřebí i k tomu, že „k ocenění nemovitostí ... nikdy znalecký posudek zpracován nebyl ... Hodnota nemovitostí měla být podle názoru žalobkyň stanovena výlučně znaleckým posudkem“. Mají však zato, že i v případě správného použití vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. pro ocenění nemovitostí měla vzhledem k ustanovení § 399 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění, absence souhlasu okresního národního výboru s navýšením kupní ceny podle § 22 odst. 1 vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. za následek absolutní neplatnost kupní smlouvy a tento zákonný důsledek nemohl být vyloučen poukazem na to, „kdo je (byl) smluvní stranou“. Jelikož před uzavřením kupní smlouvy nebyl udělen souhlas příslušného národního výboru ve smyslu § 5 a § 30 odst. 1 a 2 vyhlášky č. [104/1966](#) Sb., je kupní smlouva podle názoru žalobkyň neplatná i z tohoto důvodu. Navrhly, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná ve svém vyjádření k dovolání namítla, že kupní smlouva nebyla uzavřena v tísni a ani za nápadně nevýhodných podmínek, a dodala, že „nápadnou nevýhodnost podmínek je totiž nutno posuzovat nikoliv z hlediska dnešních cen, nýbrž z hlediska stavu existujícího v době prodeje ... Základním tehdy platným cenovým předpisem, o nějž se oba soudy správně opřely, je vyhl. č. [43/1969](#) Sb.“. Navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud - po zjištění, že dovolání bylo podáno včas a k tomu oprávněnými subjekty (žalobkyněmi) řádně zastoupenými advokátkou (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o.s.ř.) a že jde o rozsudek, proti němuž je dovolání z důvodu uvedeného v ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. podle § 239 odst. 1 o.s.ř. přípustné - přezkoumal bez jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) napadený rozsudek ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Žalobkyně nenamítají, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 odst. 1 o.s.ř. nebo že řízení bylo postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/, b/ o.s.ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Přípustnost dovolání v dané věci vyplývá z ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř., neboť odvolací soud výrokem svého potvrzujícího rozsudku vyslovil, že dovolání je přípustné. Dovolání, jehož přípustnost vyplývá z citovaného ustanovení, lze odůvodnit pouze dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., tj. námitkou nesprávného posouzení věci odvolacím soudem; žalobkyněmi vznesené námitky směřující proti pochybením odvolacího soudu ve zjišťování skutkového stavu (§ 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř.) proto úspěšně uplatnit nelze. Nevyslovil - li odvolací osud ve výroku svého potvrzujícího rozsudku, pro kterou konkrétní právní otázku připouští dovolání, je dovolání podle ustanovení § 239 odst. 1 o.s.ř. přípustné pro řešení všech právních otázek, na nichž rozhodnutí odvolacího soudu spočívá (srovnej též nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 20. února 1997, sp. zn. III. ÚS 253/96, uveřejněný pod pořadovým číslem 19 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek č. 7) a jejichž řešení bylo dovoláním alespoň zpochybněno.

Skutkovým podkladem rozhodnutí dovolacího soudu mohou být jen ty skutečnosti a důkazy, které účastníci uvedli v řízení před soudem prvního stupně a před soudem odvolacím, tj. skutečnosti, které jsou podchyceny ve spisu. Skutkový stav věci a výsledky důkazního řízení nemohou před dovolacím soudem doznat změny. Určitou výjimku z této zásady sice představuje dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř., avšak ten v daném případě nelze úspěšně uplatnit, jak bylo vyloženo na jiném místě tohoto rozhodnutí; pro úplnost lze dodat, že ani v případě dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. c/ o.s.ř. nelze uplatnit v dovolacím řízení skutečnosti nebo důkazy, které nejsou zachyceny ve spisu.

Byť v daném případě je úspěšně uplatnitelný pouze dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., lze - s přihlédnutím k výše uvedenému - pro úplnost dodat, že v dovolacím řízení nelze přihlížet k nově vzneseným námitkám týkajícím se správnosti postupu podle vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. při oceňování nemovitostí, tj. k námitkám, že „k ocenění nemovitostí ... nikdy znalecký posudek zpracován nebyl ... Hodnota nemovitostí měla být podle názoru žalobkyň stanovena výlučně znaleckým posudkem“.

Se zřetelem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., obsahově konkretizovanému dovolacími námitkami žalobkyň, půjde v dovolacím řízení o odpověď na otázky, zda vzhledem ke zjištěným skutečnostem lze dovodit, že kupní smlouva ze dne 18. prosince 1974 byla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, tj. zda lze usoudit na naplnění restitučního důvodu podle § 6 odst. 1 písm. g/ restitučního zákona, resp. zda s ohledem na tvrzenou neplatnost kupní smlouvy lze dovodit naplnění restitučního důvodu podle § 6 odst. 2 věty za předposlední čárkou restitučního zákona, tedy že stát převzal věci bez právního důvodu. Jelikož žalobkyně v nalézacím řízení netvrdily, „že v případě použití vyhl. č. [43/1969](#) Sb. byla výše ceny stanovena chybně“ - samotnou metodiku stanovení ceny postupem podle vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. v řízení před soudem prvního stupně a soudem odvolacím nenapadly, má pro posouzení naplnění předpokladu nápadně nevýhodných podmínek klíčový význam vyřešení předběžné otázky, zda pro ocenění sporného domu bylo použito správného předpisu, byl - li oceněn podle vyhlášky č. [43/1969](#) Sb., jak dovodil odvolací soud, resp. zda měl být správně oceněn podle nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen, jak míní žalobkyně.

V době uzavření sporné kupní smlouvy (18. prosince 1974) platila vyhláška č. [104/1966](#) Sb., o správě národního majetku. Citovaná vyhláška byla zrušena ke dni 1. ledna 1976 vyhláškou č. [156/1975](#) Sb., o správě národního majetku. Ve svém ustanovení § 30 odst. 1 umožňovala vyhláška č. [104/1966](#) Sb. nabývání věcí do tehdejšího státního socialistického vlastnictví od občanů a současně v něm stanovila, že takové úplatné převody se řídily předpisy občanského zákoníku - zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Podle § 399 odst. 2 občanského zákoníku dohodnutá cena (§ 399 odst. 1 občanského zákoníku) koupené věci nesměla přesahovat cenu stanovenou podle cenových předpisů. Nešlo - li cenu takto určit, určila se odhadem. Z uvedeného vyplývá, že kupní cena za nemovitosti musela odpovídat tehdy platnému předpisu vztahujícímu se na oceňování nemovitostí.

Předmět úpravy vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. byl v jejím § 1 odst. 1 písm. c/, odst. 2 vymezen rovněž tak, že touto vyhláškou se stanoví výše a způsob náhrady za stavby v osobním vlastnictví a za nemovitosti v soukromém vlastnictví při vyvlastnění (§ 12 až § 21) a že vyhláška dále upravuje postup socialistických organizací při sjednávání smluv o úplatných převodech nemovitostí s občany, popř. s jinými organizacemi než socialistickými (§ 22). Podle § 22 odst. 1 vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. se mohly socialistické organizace při smluvním nabývání staveb v osobním vlastnictví a nemovitostí v soukromém vlastnictví, na které se vztahovala tato vyhláška, zavazovat k vyšším úplatům než poskytovaným při vyvlastnění jen v mimořádných, zvláště sociálních případech a pouze se souhlasem okresního národního výboru. Z ustanovení § 1 odst. 1 písm. c/, odst. 2 a § 22 odst. 1 vyhlášky č. [43/1969](#) Sb. tak vyplývá, že při úplatném smluvním převodu nemovitostí ze soukromého vlastnictví občanů do státního socialistického vlastnictví se cena převáděných věcí stanovila podle vyhlášky č. [43/1969](#) Sb.; cenou byla úplata rovnající se náhradě, kterou by občan obdržel v případě vyvlastnění nemovitostí, vypočtené postupem podle § 13, šlo - li o stavbu, resp. podle § 14 a § 15, šlo - li o pozemek. Nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., které nestanovilo oceňovací pravidla ani metodiku, na podkladě kterých by bylo možno dojít k úsudku o výši tzv. stopceny (obecné ceny nemovitostí vycházející z úrovně cen ke dni 20. června 1939, redukované u nemovitostí, kterých se týkalo, v poměru 5 : 1 podle zásad zákona č. [41/1953](#) Sb., o peněžní reformě, u staveb navíc snižené se zřetelem na jejich opotřebení), ale jen zastavovalo vývoj kupních cen, a tím i obecné ceny věcí, směrem nahoru, přicházelo v rozhodné době coby oceňovací předpis v úvahu pouze v případě staveb v soukromém vlastnictví (staveb, které svou velikostí a stavebně technickou členitostí nebo účelem, kterému měly sloužit, neměly povahu staveb v osobním vlastnictví) a pozemků (jež nikdy nemohly být předmětem osobního vlastnictví občanů), jestliže byly předmětem smluvního vztahu mezi občany navzájem, popřípadě mezi občany a jinými než socialistickými organizacemi. Na převody nemovitostí z individuálního vlastnictví občanů (ať osobního či soukromého) do socialistického společenského vlastnictví (státního, družstevního, jakož i vlastnictví společenských a jiných socialistických organizací) se nařízení o maximálních cenách ke dni 20. červnu 1939 nevztahovalo. Stejným způsobem judikoval uvedenou otázku Nejvyšší soud České republiky ve svých rozsudcích z 18. května 1999, sp. zn. 23 Cdo 1142/98 (srovnej rovněž na to navazující usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 9. března 2000, sp. zn. II. ÚS 568/99), 13. prosince 1999, sp. zn. 2 Cdon 1649/97, 24. ledna 2000, sp. zn. 23 Cdo 424/98 a ani v této věci nemá dovolací soud důvodu se od citované judikatury odchýlit.

Nelze proto v projednávaném případě nejvyšší přípustnou cenu domu, tzv. stopcenu (představující podle nezpochybněných závěrů znalce F. C. částku 107.920,- Kčs), hodnotit jako cenu vyjadřující podle tehdy platných cenových předpisů peněžní ekvivalent převáděných nemovitostí z občanů na stát a okolnost, že skutečně sjednaná kupní cena nejen za dům, nýbrž i za pozemky (60.000,- Kčs) byla nižší než uvedená stopcena - jak správně uzavřel odvolací soud - zákonný pojem nápadně nevhodných podmínek není způsobitelná naplnit.

Obecně pak lze konstatovat, že pokud kupní cena respektovala tehdy platné předpisy o cenách nemovitostí, nelze bez dalšího usoudit na naplnění předpokladu nápadně nevýhodných podmínek. Byla - li totiž hodnota převáděných věcí v tehdy platném cenovém předpisu obecně podhodnocena, nelze usoudit na neadekvátnost peněžitého plnění ze smlouvy, byť podle pozdějšího cenového předpisu by mohla být kupní cena určena vyšší částkou. Obdobně nemůže být za nápadně nevýhodnou podmínku ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ restitučního zákona pokládána sama o sobě skutečnost, že cenovým předpisem platným v době uzavření smlouvy byly zvláště podhodnoceny věci, jež tvořily tzv. soukromé vlastnictví. Jestliže za daného právního stavu neexistovala možnost uzavřít platně vzhledem k ceně a tedy ekvivalentu plnění smlouvu výhodnější, pak podhodnocení majetku v uvedeném druhu vlastnictví bylo objektivní skutečností a nikoliv specifickou okolností tohoto konkrétního případu. Restituční zákon nelze chápat tak, že ruší a jaksi „zbavuje existence“ dřívější právní stav v celé jeho šíři a tehdejší dobu se všemi jeho křivkami, jež vznikaly. Tento zákon pouze usiluje o zmírnění následků některých křivd, které - jak se uvádí v úvodu zákona - „nelze nikdy zcela napravit“. Nevýhodnost podmínek, za nichž byl především sporný dům prodán, byla totiž obecným produktem tehdejší doby a postihovala každého, kdo tehdy nemovitosti v soukromém vlastnictví prodával a z pohledu výše kupní ceny „zvýhodňovala“ každého, kdo je kupoval.

Není - li naplněn předpoklad nápadně nevýhodných podmínek, jak to vyplývá z právě uvedeného, je nadbytečné a současně bezpředmětné zabývat se naplněním předpokladu tísne, neboť úspěšnost žaloby, vycházející z ustanovení § 6 odst. 1 písm. g/ restitučního zákona, je podmíněna naplněním obou tam uvedených předpokladů. Z tohoto důvodu ani případný závěr o naplnění předpokladu tísne při uzavření kupní smlouvy nemůže pro žalobkyně (dovolatelky) přivodit příznivější rozhodnutí ve věci.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. ledna 1997, sp. zn. 3 Cdon 503/96, uveřejněného pod č. 9 v sešitě č. 2 z roku 1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, o převzetí věci státem bez právního důvodu (§ 6 odst. 2 zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích) jde jen tehdy, jestliže stát převzal věc, aniž k tomu existoval právní důvod; citované ustanovení nedopadá na případy, kdy stát převzal věc na základě existujícího právního úkonu. Protože restituční zákon, jde - li o oblast občanskoprávních vztahů, je ve vztahu k občanskému zákoníku zákonem speciálním a sám nevymezuje, co se rozumí pod „převzetím věci bez právního důvodu“, je třeba výklad pojmu převzetí věci bez právního důvodu hledat v občanském zákoníku. Ten v ustanovení § 452 (ve znění platném do 31. prosince 1991) vymezil pojem neoprávněného majetkového prospěchu (po novele provedené zákonem č. [509/1991](#) Sb. je v § 451 odst. 2 pojem bezdůvodného obohacení vymezen shodně) tak, že jde o majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů. Občanský zákoník tedy rozlišuje jednak plnění bez právního důvodu a jednak plnění z neplatného právního úkonu, přičemž za plnění bez právního důvodu je třeba považovat případy, kdy právní důvod neexistoval již od počátku. O plnění z neplatného právního úkonu jde tehdy, kdy právní důvod sice z formálního hlediska vznikl, ale byl od počátku neplatný. Aplikace ustanovení § 6 odst. 2 věty za předposlední čárkou restitučního zákona připadá tedy v úvahu jen tehdy, jestliže stát převzal věc, aniž k tomu kdy existoval právní důvod. Toto ustanovení naopak nelze použít na případy, kdy stát převzal věc na základě formálně existujícího právního úkonu, jímž je v daném případě sporná kupní smlouva; přitom v těchto souvislostech je nerozhodné, zda je z důvodů žalobkyněmi uváděných neplatná.

S přihlédnutím k uvedenému se dovolací soud otázkou neplatnosti kupní smlouvy ze dne 18 prosince

1974 z důvodů namítaných žalobkyněmi nezabýval, neboť plnění z neplatného právního úkonu nelze ve smyslu uveřejněného rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky považovat za převzetí věci státem bez právního důvodu ve smyslu § 6 odst. 2 věty za předposlední čárkou restitučního zákona.

Ze všech výše uvedených důvodů vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř., obsahově konkretizovaného dovolacími námitkami žalobkyň ve smyslu § 243b odst. 1 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud proto dovolání podle téhož ustanovení zamítl.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## 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](#)