

K tzv. lichevní smlouvě

## Právní věta

**1. Objektivním znakem tzv. lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitostem, je existence písemně uzavřené smlouvy o převodu nemovitostí, v níž je poskytované plnění (cena za převáděný nemovitý majetek) v hrubém (podstatném) nepoměru oproti hodnotě převáděného majetku.**

**2. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde o hrubý nepoměr ve vzájemném plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlídnout i k dalším okolnostem případu, které - společně s naplněním jednoho ze subjektivních znaků lichevního jednání - mohou mít zpravidla vliv na takto realizované vzájemné plnění (např. hospodářský význam uzavřené smlouvy, solventnost převodce, rizikovost záměru, ekonomická prognóza, resp. vývoj na trhu atd).**

**3. Subjekty lichevní smlouvy jsou jednak osoba profitující z lichevního jednání, a dále osoba, která z určitého důvodu převádí svůj nemovitý majetek, jehož hodnota je v hrubém nepoměru k plnění, jež se převodci za takový majetkový transfer dostává.**

**4. Mezi subjektivní znaky lichevní smlouvy náleží např. rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, stav rozrušení nebo nezkušenost převodce.**

30 Cdo 4665/2009

Rozsudek

**Nejvyšší soud České republiky** rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Pavlíka a soudců JUDr. Pavla Vrchy a JUDr. Karla Podolky v právní věci žalobkyně J. B., zastoupené JUDr. J. S., advokátem, proti žalovaným 1) P. C., a 2) M. B., zastoupenému Mgr. L. P., advokátem, o určení vlastnického práva k nemovitostem, vedené u Okresního soudu v Rakovníku pod sp. zn. 9 C 92/2006, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 1. srpna 2007, č.j. 30 Co 337/2007-165, t a k t o :

**Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 1. srpna 2007, č.j. 30 Co 337/2007-165, se zrušuje a věc se vrací tomuto krajskému soudu k dalšímu řízení.**

## O d ů v o d ě n í :

Žalobkyně se žalobou, podanou proti žalovaným, kteří byli v katastru nemovitostí zapsáni jako spoluvlastníci níže citovaných nemovitostí, domáhala určení, že je vlastnící rodinného domu č.p. 1934 s příslušenstvím v Rakovníku na pozemku stavební parcela č. 3038 a dále pozemků - již citované stavební parcely a dále parcely č. 2972/10, vše v katastrálním území a obci Rakovník (dále též „předmětné nemovitosti“). Žalobu odůvodnila tím, že její matka S. B. dlužila JUDr. V. a J. G. částku 800 000 Kč, kterou jmenovaným nebyla schopna vrátit. Matka žalobkyně „tehdy řekla, že sehnala nějaké lidi, kteří jí půjčí peníze s tím, že tato půjčka by měla být zajištěna nemovitostí, kterou žalobkyně vlastní.“ Žalobkyně předpokládala, že bude uzavřena smlouva o půjčce a smlouva o zřízení zástavního práva, popřípadě smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva. Dne 11. března 2005 žalobkyně uzavřela s žalovanými kupní smlouvu, kterou na žalované převedla vlastnické právo k předmětným nemovitostem za kupní cenu 1 480 000 Kč. Ještě před uzavřením této smlouvy, dne 27. února 2005, složili žalovaní do úschovy advokátce JUDr. O. U. částku 800 000 Kč, která měla být vyplacena věřiteli matky žalobkyně. Zbývající částka 680 000 Kč z kupní ceny žalobkyně vyplacena nebyla, i když její převzetí žalobkyně v kupní smlouvě potvrdila. Uvedená částka totiž měla být úrokem z půjčené částky 800 000 Kč a měla být uhrazena při vrácení půjčené částky žalovaným. S ohledem na výši (85%) tohoto úroku jde podle žalobkyně nepochybně o lichevní ujednání. Žalobkyně v žalobě dále uvedla, že neměla vůli k tomu, aby se zbavovala vlastnictví předmětných nemovitostí, jejichž hodnota činila asi 3 500 000 Kč. Rovněž její vůle nesměřovala ani k tomu, aby předmětné nemovitosti vyklízeli její prarodiče, matka a sestra. Z těchto důvodů žalobkyně považovala předmětnou kupní smlouvu ve smyslu [§ 37 odst. 1](#), popřípadě podle [§ 39](#) či [§ 49a obč. zák.](#) za absolutně neplatný právní úkon, přičemž pro případ aplikace [§ 49a obč. zák.](#) žalobkyně v žalobě uvedla, že „od uvedených jednání odstupuje.“

Žalovaní se v řízení bránili tvrzením, že předmětná kupní smlouva byla řádně uzavřena, když žalobkyně potřebovala finanční prostředky. Vyloučili, že by smlouva byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek a v tísní na straně prodávající.

Okresní soud v Rakovníku (dále již „okresní soud“) rozsudkem ze dne 28. února 2007, č.j. 9 C 92/2006-117, žalobu

na určení, že žalobkyně je vlastníci předmětných nemovitostí, zamítl. Po provedeném řízení vzal za prokázané, že žalovaným byl znám stav tísně matky žalobkyně a že žalobkyně sama se ve finanční tísní nenacházela. Matka žalobkyně se souhlasem žalobkyně použila majetek žalobkyně k úhradě svých dluhů. Žalobkyně s ohledem na matku měla zájem na rychlém řešení; proto přistoupila na řešení nabídnuté žalovanými, neboť v tomto ohledu toto řešení bylo pro ni výhodné, a to i přesto, že kupní cena byla nepoměrně nižší, než tržní cena. Při rozhodování okresní soud také zohlednil obsah vyjádření, v němž žalobkyně uvedla, že se rozhodla uzavřít kupní smlouvu i přesto, že předtím uvažovala o uzavření zástavní smlouvy. Okresní soud dospěl proto k závěru, že předmětná kupní smlouva není neplatná a žalobu jako nedůvodnou zamítl.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze (dále již „odvolací soud“) v záhlaví citovaným rozsudkem změnil rozsudek okresního soudu tak, že určil, že žalobkyně je vlastníci předmětných nemovitostí. Odvolací soud se zcela ztotožnil se skutkovými zjištěními okresního soudu, avšak na rozdíl od něj shledal předmětnou kupní smlouvu „za absolutně neplatnou pro rozpor s dobrými mravy dle § 39 občanského zákoníku, když tato má charakter »lichevní smlouvy«.“ Odvolací soud vzhledem ke skutkovým zjištěním dospěl s přihlédnutím k rozsudku Nejvyššího soudu České republiky (dále již „Nejvyšší soud“ nebo „dovolací soud“) ze dne 8. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001, k závěru, že předmětná kupní smlouva je podle § 39 obč. zák. absolutně neplatná pro rozpor s dobrými mravy, „když tato má charakter »lichevní smlouvy«.“ Podle odvolacího soudu „je zcela nepochybné vzhledem k provedeným důkazům, že matka žalobkyně (svědkyně S. B.) byla v tísní, když dlužila částku 800 000 Kč manželům G....tíseň blízké osoby (matky) ve vztahu k žalobkyni se konec konců logicky musela projevit i v jednání samotné žalobkyně. Pokud jde o nezkušenost žalobkyně, je sice pravda, že v rozhodné době procesu uzavírání kupní smlouvy byla studentkou vysoké školy, ovšem to neznamená, že měla zkušenost s uzavíráním takových důležitých právních úkonů, jakým je kupní smlouva... Žalobkyně jako mladá studentka v této oblasti rozhodně nezkušená byla. Je zcela nepochybné, že žalovaní věděli o stavu tísně matky žalobkyně a potažmo žalobkyně samotné, když o jejich dluzích se při jednáních, která předcházela uzavření kupní smlouvy, nezakrytě hovořilo... Podle názoru odvolacího soudu souvislost s porušením dobrých mravů žalovaných lze shledat i ve skutečnosti, že žalovaní inzerovali půjčení peněz proti zástavám, tedy nikoliv zájem nabýt vlastnictví k nemovitosti. Samotná skutečnost, že předmětné nemovitosti byly prodány žalobkyni za podstatně nižší cenu, než obvyklou... není důvodem neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy... Nicméně i skutečnost, že žalobkyně přistoupila k uzavření kupní smlouvy z hlediska výše kupní ceny za zjevně pro ni nevýhodných podmínek svědčí dle (správně: ve) výše uvedených souvislostech o zneužití žalovaných nezkušenosti, respektive tísně žalobkyně, potažmo její matky.“

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podali včasné dovolání žalovaní prostřednictvím jejich původní advokátky JUDr. O. U., která v průběhu dovolacího řízení žalovaným vypověděla plnou moc. Dne 13. listopadu 2007, ještě v běhu lhůty pro podání dovolání, bylo okresnímu soudu doručeno další dovolání žalovaných, které v tvrzeném zastoupení žalovaných učinil advokát Mgr. L. P., se sídlem shora. Poněvadž tento advokát k dovolání připojil plnou moc, kterou mu pro zastupování v dovolacím řízení udělil pouze 2) žalovaný, okresní soud (formou usnesení) jej vyzval, aby soudu předložil plnou moc opravňující jej k podání dovolání i za 1) žalovaného. Dopisem ze dne 5. října 2009 advokát Mgr. P. sdělil okresnímu soudu, že 1) žalovaného již nezastupuje a že z tohoto důvodu nemůže okresnímu soudu zaslat požadovanou plnou moc. Vzhledem k popsané procesní situaci je tedy třeba konstatovat, že v době první zmíněného dovolání byli žalovaní řádně zastoupeni advokátkou JUDr. O. U., a že pokud jde o navazující (svým obsahem doplňující) dovolání, lze jeho důsledky vztahovat výlučně k 2) žalovanému, který doložil, že je v tomto dovolacím řízení zastoupen advokátem Mgr. L. P., jenž v zachované lhůtě pro podání dovolání v předmětném zastoupení učinil toto podání.

Pokud jde o dovolání žalovaných, které podala jejich původní zástupkyně dr. U., žalovaní jeho přípustnost dovozují z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a uplatňují v něm - vycházejí z jeho obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) - kromě explicitně označeného dovolacího důvodu ve smyslu § 241a odst. 2 o.s.ř. (tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci), i (implicitně) dovolací důvod ve smyslu § 241a odst. 3 o.s.ř. (tj. že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování). Žalovaní předně nesouhlasí s právně kvalifikačním závěrem odvolacího soudu, že předmětná kupní smlouva představuje tzv. lichevní smlouvu a je tudíž absolutně neplatná. Dále polemizují se závěrem odvolacího soudu, že žalobkyně v době uzavření kupní smlouvy byla nezkušená; v tomto směru zdůrazňují, že žalobkyně v uvedenou dobu byla studentkou vysoké školy a je tedy třeba presumovat její nadprůměrnou inteligenci. Ve vztahu ke skutkovým zjištěním vytykají odvolacímu soudu, že vůbec nezohlednil převody předmětné nemovitosti, k nimž do doby uzavření kupní smlouvy došlo a jichž se žalobkyně musela zúčastnit, aniž by byly prohlášeny za absolutně neplatné. Jedná se především o darovací smlouvu, kterou žalobkyně nabyla předmětné nemovitosti od svých prarodičů právě z důvodu, aby se předešlo jejich prodeji v důsledku matky žalobkyně. V této souvislosti žalovaní připomínají, že soudu prvního stupně předložili list vlastnický staršího data (před realizací prodeje), ze kterého vyplývá, že vlastnické právo k nemovitostem bylo již dříve omezeno pro dluhy nejen matky, ale i žalobkyně, takže odvolacím soudem tvrzená nezkušenost žalobkyně zde není namístě. Podle žalovaných nelze také přehlédnout, že žalobkyně se účastnila všech jednání souvisejících s prodejem nemovitostí (příprava k prodeji trvala zhruba 2 měsíce), přičemž (v tomto období) nikdy nenamítla, že s prodejem nesouhlasí nebo že nechápe obsah jednání. Žalobkyně měla kupní smlouvu předem k dispozici a měla dostatek času se seznámit s jejím obsahem. Při všech těchto jednáních žalobkyni doprovázela její matka, která má v dané oblasti dostatečné zkušenosti a s níž mohla žalobkyně kdykoliv své pochybnosti konzultovat. Dále žalovaní vytykají odvolacímu soudu, že dospěl k jednoznačnému závěru o nezkušenosti žalobkyně, aniž jí měl možnost vidět nebo ji podrobit účastnickému výslechu. O její nezkušenosti rozhodl jen na základě vlastní úvahy, když se žalobkyně odmítla soudního jednání účastnit. Pokud odvolací soud uvádí, že stav tísně matky žalobkyně je nutno chápat jako i stav tísně žalobkyně, pak se měl zabývat otázkou, jak stav tísně vznikl. K tomu žalovaní uvádějí, že matka žalobkyně v 90. letech uzavřela několik úvěrových smluv řádově na 20 mil. Kč, přičemž své dluhy nesplácela a v tomto směru vytykají odvolacímu soudu, že se uvedenými okolnostmi a z toho vyplývajícími důsledky ve vztahu k jím učiněnému závěru o stavu tísně žalobkyně i její matky nezabýval. Žalovaní v další části svého dovolání popisují okolnosti, jež stimulovaly žalobkyni a její matku k takovému postupu (dluhy matky žalobkyně, snaha žalobkyně vycestovat do USA a za tím účelem si opatřit příslušné finanční prostředky). Nedomnívají se, že by na danou věc bylo možno použít právní závěry obsažené v rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 1993/2001 ohledně tzv. lichevní smlouvy. V případě žalobkyně byla kupní cena sjednána téměř na polovinu úřední ceny, přičemž na rozdíl od úřední ceny, která zahrnovala veškeré nemovitosti, v tomto případě nebyla předmětem prodeje dvojgaráž s pozemkem. Z těchto důvodů žalovaní navrhli, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

V již shora zmíněném doplňku dovolání pak (pouze) 2) žalovaný prostřednictvím svého nynějšího advokáta, stále ještě v zachované lhůtě ve smyslu § 240 odst. 1 o.s.ř., kromě dovolacího důvodu podle § 241a odst. 1 písm. b) o.s.ř., opětovně (nyní však již s explicitním vyjádřením) uplatňuje také dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř., a to v zásadě při obdobné dovolací argumentaci, jakou učinil společně s 1) žalovaným ve shora podaném dovolání.

Žalobkyně ve svém vyjádření k podanému dovolání zase zpochybňuje dovolací argumentaci žalovaných a zcela se ztotožňuje s právním závěrem odvolacího soudu, jak byl vyjádřen v jeho rozsudku. Podrobně pak reaguje na jednotlivé výtky žalovaných a předestírá za popisu obsáhlého výčtu skutkových okolností svou argumentaci, která podle jejího názoru vytěšňuje relevantnost žalovanými uplatněných dovolacích důvodů. Žalobkyně navrhla, aby Nejvyšší soud dovolání žalovaných jako zjevně bezdůvodné odmítl a přiznal žalobkyni náhradu nákladů dovolacího řízení.

Při posuzování tohoto dovolání vycházel Nejvyšší soud z ustanovení části první [Čl. II, bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb.](#), jímž byl změněn [občanský soudní řád](#) (zákon č. 99/1963 Sb.), podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů, tj. podle [občanského soudního řádu](#) ve znění účinném do 30. června 2009; užití nového ustanovení [§ 243c odst. 2](#) tím není dotčeno.

Nejvyšší soud jako soud dovolací ([§ 10a o.s.ř.](#)) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas a osobami k tomu oprávněnými ([§ 240 odst. 1 o.s.ř.](#)), dospěl k závěru, že podané dovolání, které je ve smyslu ust. [§ 237 odst. 1 písm. a\) o.s.ř.](#) přípustné, je i důvodné.

Žalování v dovolání především zpochybňují skutkové zjištění týkající se tísne žalobkyně, z něhož vycházelo rozhodnutí odvolacího soudu, tedy v tomto směru uplatňují dovolací důvod ve smyslu [§ 241a odst. 3 o.s.ř.](#), který je normativně upraven tak, že je-li dovolání přípustné podle [§ 237 odst. 1 písm. a\)](#) a [písm. b\) o.s.ř.](#), popřípadě podle obdobného užití těchto ustanovení ([§ 238](#) a [§ 238a o.s.ř.](#)), lze dovolání podat také z důvodu, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Tento dovolací důvod se vztahuje k pochybením soudů ve zjištění skutkového stavu věci, které spočívá v tom, že skutková zjištění a z nich vyplývající skutkový závěr, jenž byl podkladem pro rozhodnutí odvolacího soudu, jsou vadné. Musí jít o skutkový závěr, na jehož základě odvolací soud věc posoudil po stránce právní, a který nemá oporu v provedeném dokazování.

Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování, jestliže výsledek hodnocení důkazů soudem neodpovídá ustanovení [§ 132](#), protože

soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo,

soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány, nebo vyšly za řízení najevo,

v hodnocení důkazů, popřípadě poznatků, které vplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti je logický rozpor,

nebo jestliže výsledek hodnocení důkazů neodpovídá tomu, co mělo být zjištěno způsobem vyplývajícím z [§ 133 až § 135 o.s.ř.](#)

Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro skutkový závěr o věci a tím i pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva (viz Drápal, L., Bureš, J. a kol. [Občanský soudní řád](#) II. § 201 až 376. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 1920).

V posuzované věci krajský soud dospěl k závěru, že předmětná kupní smlouva má charakter tzv. lichevní smlouvy a že je tudíž pro rozpor s dobrými mravy neplatná podle [§ 39 obč. zák.](#) Poněvadž tomuto právně kvalifikačnímu závěru nepředcházela (roz. vycházejí z úvah krajského soudu vyložených v odůvodnění jeho rozsudku) odpovídají verifikace znaků, jež jsou charakteristické pro smlouvy lichevního charakteru, jeví se dovolacímu soudu - v dané věci především s ohledem na níže vytknutý skutkový deficit právně relevantních okolností - za nezbytné alespoň rámcově učinit několik poznámek k problematice lichevních smluv.

Jakkoliv institut tzv. lichevní smlouvy platné občanské právo neupravuje, současná judikatura dovolacího soudu, též s přihlédnutím k trestnému činu lichvy podle [§ 253 tr. zák.](#), resp. v současné době přečinu lichvy podle [§ 218 zákona č. 40/2009 Sb.](#) (trestní zákoník), účinného od 1. ledna 2010, jakož i s přihlédnutím k dobové explicitní úpravě lichevní smlouvy ve smyslu [§ 879 obecného zákoníku občanského](#) z roku 1811 (dále již „[o.z.o.](#)“), zaujímá právní názor, že lichevní smlouvy jsou takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívajíc něčí nezkušenosti, tísne nebo rozumové slabosti nebo něčeho rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepochopitelně; takové smlouvy jsou pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné podle [§ 39 obč. zák.](#) O lichevní smlouvu podle občanského práva jde tedy v případě, kdy jednájící 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 ze dne 8. 4. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001, in [www.nsoud.cz](#)).

Skutková podstata trestného činu, resp. přečinu lichvy je obsažena v ustanovení [§ 218 odst. 1 tr. zák.](#) a zakládá trestně právní odpovědnost při jednání toho, „kdo zneužívá něčí rozumové slabosti, tísne, nezkušenosti, lehkomyšlnosti nebo něčeho rozrušení, dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepochopitelně, nebo kdo takovou pohledávku uplatní nebo v úmyslu uplatnit ji na sebe převede“. Zatímco okolnost spáchání přečinu lichvy postihuje takto učiněný právní úkon (např. smlouvu o převodu nemovitostí) ve smyslu [§ 39 obč. zák.](#) absolutní neplatností pro rozpor se zákonem, kdy úvaha o její neplatnosti pro rozpor s dobrými mravy je z povahy věci vyloučena, v případě, kdy naopak podmínky trestně právní odpovědnosti v souvislosti s jednáním osoby při uzavření např. převodní smlouvy lichevního charakteru osvědčeny nebudou, je nezbytné se otázkou neplatnosti takové smlouvy (ať již k námitce toho které účastníka anebo z moci úřední, pokud z obsahu spisu vyplývají skutečnosti tendující k takové aplikační úvaze) důsledně zabývat, a to z pohledu korektivu dobrých mravů. Přitom to, o jaký rozsah verifikace právně významných skutečností by se v takovém případě mělo jednat, rámcově zprostředkovává právě shora citovaný judikát Nejvyššího soudu, jakož i právně významné skutečnosti předvídané hypotéze ustanovení [§ 218 odst. 1 tr. zák.](#) (přečin lichvy) či (zde již z pohledu historických souvislostí a analogického náhledu) normativní konstrukce tzv. lichevní smlouvy obsažená v ustanovení [§ 879 odst. 4 o.z.o.](#), který stanovil, že „Smlouva, která se přičítá zákonnému záukou nebo dobrým mravům, jest nicotná. Nicotné jsou zejména tyto

smlouvy... 4. jestli někdo lehkomyšlnost, tíseň, slabost rozumu, nezkušenost nebo vzrušení myslí někoho jiného vykořisťuje tím, že dá sobě nebo třetímu za plnění slíbíti nebo poskytnouti vzájemné plnění, jehož majetková hodnota jest v nápadném nepochopitelném poměru k hodnotě plnění.“

S přihlédnutím k těmto normativním úpravám postihujícím lichevní jednání, je možno vymezit okruh znaků spoluurčujících (identifikujících) tzv. lichevní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitému majetku a za jejíž subjekty lze jednak označit osobu profitující z lichevního jednání, a dále osobu, která z určitého subjektivního důvodu převádí svůj nemovitý majetek, jehož hodnota je v hrubém nepochopitelném poměru k plnění, jež se převodci za takový majetkový transfer dostává. Jde přitom o jednání, které pro okolnosti případu a zmíněný hrubý nepochopitelný poměr ve vzájemném plnění vytěsňuje jakékoliv úvahy o tom, že se jednalo o projev běžného (standardního) jednání obvyklého při uzavírání převodní smlouvy mezi uvážlivě jednajícími osobami, a současně nevznášá žádné pochybnosti o tom, že toto jednání v daném místě a čase již vskutku překročilo pravidla slušnosti a poctivosti, a tedy ve smyslu ustanovení [§ 3 odst. 1 obč. zák.](#) je v kolizi s dobrými mravy.

Z pohledu objektivní stránky esenciálním předpokladem nezbytným pro zkoumání tzv. lichevní smlouvy je především existence (danost) smlouvy, jejímž předmětem je majetkové plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém (podstatně nápadném) poměru. Z povahy věci vyplývá, že popsané znaky (objektivně) nenaplní a z takového případného verifikačního přezkumu je tudíž bez dalšího vyloučena darovací smlouva, a to pro její bezúplatnost a dobrovolnost plnění. To, o jaký nepochopitelný poměr mezi poskytnutým plněním a hodnotou vzájemného plnění v případě lichevní smlouvy půjde, budou spoluurčovat jedinečné okolnosti posuzovaného případu. Nelze přitom z věci již pravomocně rozsouzené, která byla posléze publikována s právní větou obsahující právní úvahu takto vyřešeného problému, automaticky dovozovat dosah právního posouzení na všechny případy obdobného druhu, aniž by bylo pečlivě přihlédnuto ke všem jedinečným skutkovým okolnostem konkrétního posuzovaného případu, které v tom kterém rozsahu mohou takto sledované analogické judikatorní využití i vyloučit. Přesto se soud zabývající se otázkou právních důsledků tzv. lichevní smlouvy bez znalosti relevantní judikatury neobejde, neboť mu její znalost (v soudní praxi ustálené názory) slouží jako určitý informační prostředek a argumentační prostředek, který nepochybně usnadňuje jeho další postup při vyhledávání, interpretaci a následné aplikaci relevantní právní úpravy. Především je třeba mít ale stále na paměti, že v civilním řízení lze platnost tzv. lichevní smlouvy posuzovat výhradně z pohledu dobrých mravů ve smyslu ustanovení [§ 3 odst. 1 obč. zák.](#), které patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, a že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení [§ 3 odst. 1](#) ve vazbě na [§ 39 obč. zák.](#), přísluší přijmout soudu po pečlivém zvážení všech rozhodných okolností případu (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. listopadu 2006, sp. zn. 21 Cdo 2898/2005, in www.nsoud.cz). Jako informační judikatorní analogon lze přitom z vyložených důvodů využít závěry jak trestní, tak i civilní judikatury. Tak např. v trestní judikatuře - též k otázce hrubého nepochopitelného poměru plnění - byl zaujat právní názor, že v jednání pachatele, který si kromě plnění vyplývajících ze smlouvy o půjčce pro případ, že tento hlavní závazek nebude protistranou splněn, nechá slíbit ve formě zajištění závazku převodem práva (např. podle [§ 553 obč. zák.](#)) další plnění třeba v podobě převodu vlastnického práva k nemovitosti na základě kupní smlouvy, lze ve vztahu k tomuto akcesorickému závazku - při naplnění všech ostatních znaků - spatřovat odpovědnost za trestný čin lichvy (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. března 2001, sp. zn. 4 Tz 6/2001, publikovaný pod č. T 108. Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek č. 4). V rozsudku ze dne 12. ledna 2005, sp. zn. 5 Tdo 1282/2004 (in www.nsoud.cz), Nejvyšší soud zase judikoval, že poskytnutí finanční částky s úrokem dosahujícím až 200 % za rok bezpochyby popsaný hrubý nepochopitelný poměr v plnění zakládá lichvářskou povahu mají i smlouvy o převodu nemovitostí, resp. o převodu členských práv v bytovém družstvu, které obviněný uzavřel s poškozeným za účelem zajištění svých pohledávek z půjček, protože hodnota nemovitostí, jichž se tyto smlouvy týkaly, ve většině případů značně přesahovala výši peněžité částky půjčených poškozeným. V usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28.2.2000, sp. zn. 3 To 904/99 (publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 5/2001), bylo ve vztahu k posouzení otázky hrubého nepochopitelného poměru judikováno, že vedle hodnotového poměru vzájemných plnění je třeba zvažovat i dobu, na kterou je půjčka uzavřena, když v poměrech posuzované věci krajský soud uvedený znak spatřoval např. v uzavření smlouvy o půjčce finanční částky 293 000 Kč na dobu tří měsíců s příslibem uhrazení smluvní odměny ve výši 131 850 Kč.

K otázce sledovaného hrubého nepochopitelného poměru plnění lze rovněž analogicky využít i četnou civilní judikaturu vztahující např. k institutu smluvní pokuty, úroků z prodlení atd. Tak např. v rozsudku ze dne 23. června 2009, sp. zn. 33 Cdo 1371/2007, Nejvyšší soud mj. zdůraznil, že aby se právní úkon přičil dobrým mravům podle [§ 39 obč. zák.](#), musel by se jeho obsah ocitnout v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaký má být obsah jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti. Dobré mravy jsou vykládány jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatně historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Ke konkretizaci takto obecně stanovených pravidel je třeba užít dalších vodítek, ze kterých lze usoudit, co je ve vztahu ke smluvní pokutě v souladu se společenskými, kulturními a mravními normami. Při zkoumání platnosti ujednání o smluvní pokutě z hlediska dobrých mravů je nutno uvážit funkci smluvní pokuty (preventivní, uhrazovací a sankční). Přiměřenost sjednané výše smluvní pokuty je třeba posoudit s přihlédnutím k celkovým okolnostem úkonu, jeho pohnutkám a účelu, který sledoval. V úvahu je třeba rovněž vzít ohled na vzájemný poměr původní a sankční povinnosti. Dovolací soud ve svých rozhodnutích také již vícekrát dovodil, že i smluvní pokutu sjednanou ve formě úroku převyšujícího i několikanásobně 100 % zajištěné pohledávky ročně lze - právě s ohledem na konkrétní okolnosti daného případu - považovat za přiměřenou a tudíž v souladu s dobrými mravy (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 2247/99, a ze dne 9. 8. 2001, sp. zn. 33 Odo 204/2001, rozsudek ze dne 26. 1. 1999 sp. zn. 29 Cdo 2495/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 1/2000, pod č. 6/2000). Současně ale také zdůraznil, že přiměřenost výše smluvní pokuty je třeba posoudit v každém případě individuálně s ohledem na všechny zvláštnosti daného případu, neboť závěry o přiměřenosti či nepřiměřenosti výše smluvní pokuty lze jen velmi obtížně zobecnit a předchozí soudní rozhodnutí mohou být jen určitým vodítkem při rozhodování soudu v jiných, konkrétními okolnostmi determinovaných, věcech (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. října 2006, sp. zn. 33 Odo 1385/2004). V rozsudku ze dne 22. září 2006, sp. zn. 33 Odo 71/2006, Nejvyšší soud zase dovodil, že na nepřiměřenost smluvní pokuty nelze usuzovat z její celkové výše, je-li důsledkem dlouhodobého prodlení dlužníka. V rozsudku ze dne 24. ledna 2007, sp. zn. 33 Odo 234/2005 dovolací soud judikoval, že při sjednávání úroku při peněžité půjčce jedná v souladu s dobrými mravy jen ten věřitel, který požaduje přiměřený úrok bez ohledu na to, že dlužník uzavírá smlouvu o půjčce v situaci pro něho obtížné. Byla-li půjčka poskytnuta na jediný den a smluvený úrok činil 10 % půjčené částky, je ujednání o takto vysokém úroku, jednáním hrubě porušujícím dobré mravy, tedy neplatné dle [§ 39 obč. zák.](#) Při řešení otázky hrubého nepochopitelného poměru plnění lze využít i judikované závěry Ústavního soudu. Organ ochrany ústavnosti předně v mnoha svých rozhodnutích opakovaně zdůraznil, že v soukromém právu se aplikuje zásada pacta sunt servanda (smlouvy jsou závazné), a to i v případech, kdy je to pro některou ze smluvních stran nevýhodné (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 27. prosince 2008,

sp. zn. III. ÚS 1090/08, in ASPI). Ve věci sp. zn. I. ÚS 523/07 pak zaujal právní názor, že smysl úroku z prodlení lze nacházet v jeho motivační a sankční funkci, pokud se dlužník ocitne v prodlení se svým a řádným vrácením dluhu. I zde je však nutno dbát na zásadu přiměřenosti, jeden ze stěžejních principů ústavního soudnictví, dodržovaný v demokratických právních státech, chápaný nikoliv pouze formálně, ale zejména materiálně (materiální právní stát). Již odedávna, a to i v obchodním styku, platí ve slušné společnosti maxima „každému co jeho jest“; ani zajištění tohoto smluvního nároku však nesmí být nadměrné. Je pochopitelné, že zcela neúměrná výše úroků, a to i úroků z prodlení, může být oprávněně pocitována dotčeným subjektem jako nespravedlivá, a to i bez ohledu na to, je-li v konkrétním případě pro něj likvidační či nikoliv. To přirozeně musí být konfrontováno i z hlediska objektivního posouzení dané věci. V této souvislosti Ústavní soud odkázal na judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1484/2004, s jehož závěry se zcela ztotožnil. Nejvyšší soud tam v příslušné právní větě mj. uvedl, že neodpovídá obecně uznávaným pravidlům chování a vzájemným vztahům mezi lidmi a mravním principům společenského řádu, aby dlužník poskytoval věřiteli nepřiměřené nebo dokonce lichvářské úroky; podle Nejvyššího soudu nepřiměřenou a tedy odporující dobrým mravům je zpravidla taková výše úroků sjednaná ve smyslu ustanovení [§ 658 odst. 1 občanského zákoníku](#), která podstatně přesahuje úrokovou míru v době jejich sjednání obvyklou, stanovenou zejména s přihlédnutím k nejvyšším úrokovým sazbám uplatňovaným bankami při poskytování úvěrů nebo půjček (náleží Ústavního soudu ze dne 7. května 2009, sp. zn. I. ÚS 523/07).

V již zmíněném rozsudku dovolacího soudu ze dne 8. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001, byl také učiněn odkaz na institut tzv. náhrady při zkrácení přes polovici. Ten byl v [obecném zákoníku občanském](#) normativně vymezen v jeho ustanovení [§ 934](#). Stanovil, že „Jestliže při dvoustranně zavazujících jednáních jedna strana neobdržela od druhé strany na obecné ceně ani polovinu toho, co jí dala, dává zákon poškozené straně právo žádati zrušení a uvedení do předešlého stavu. Druhé straně přísluší však právo jednání zachovati v platnosti tím, že je ochotna nahraditi úbytek až do výše obecné hodnoty. Nepoměr hodnoty posuzuje se podle doby, kdy bylo jednání smloueno.“ Navazující ustanovení [§ 935 o.z.o.](#) však popsané právní důsledky smluvním stranám umožňovalo vyloučit, jestliže se někdo tohoto právního prostředku zřekl, anebo prohlásil, že věc přejímá ze zvláštní obliby za mimořádnou cenu, nebo jestliže souhlasil s nepřiměřenou cenou, ačkoliv mu pravá cena byla známa, dále jestliže z poměru (dotčených) osob bylo možno mít za to, že chtěly uzavřít smlouvu smíšenou úplatnou a bezplatnou, anebo jestliže věc byla prodána v soudní dražbě. Tehdejší judikatura k pojmu „nápadného nepoměru“ hodnot plnění judikovala, že jde o pojem relativní a že tento znak lze spatřit všude tam, kde rozdíl mezi hodnotou plnění a vzájemného plnění je ve značném nepoměru k obvyklé, konkrétními poměry ospravedlněné hodnotě (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. října 1925, sp. zn. Zm 295/25). K této normativní retrospektivě možno nyní z aktuální judikatury připojit v soudní praxi ještě jeden konstantně sdílený právní závěr, a to, že při řešení otázky, zda smlouva o půjčce (včetně jejího vedlejšího ujednání týkající se smluvní pokuty) je absolutně neplatná podle [§ 3 odst. 1](#) a [§ 39 obč. zák.](#) z důvodu, že jde o tzv. lichevní smlouvu, je třeba mít na zřeteli, že při posuzování souladnosti uvedených právních úkonů s občanskoprávními předpisy nemůže být zmíněná verifikační činnost nalézacího soudu vyřazena např. tím, že účastníci takovou protiprávnost - v rámci formulované preventivní kautely odkazující na princip smluvní autonomie - vyloučí v samotné smlouvě. I v takovém případě, vedle vlastního obsahu závazku vyjádřeného ve smlouvě, je totiž třeba důsledně zkoumat okolnosti, za kterých došlo mezi účastníky k uzavření uvedeného závazku, tedy mj. i posoudit, zda ze smlouvy povinná smluvní strana nepřistupovala k jejímu uzavření v nezkušenosti, tísní, rozumové slabosti nebo za rozrušení, tzn. za skutkové situace, která může mít zásadní význam pro právní posouzení věci [usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24. srpna 2004, sp. zn. 10 Co 646/2004 (všechna výše citovaná rozhodnutí lze dohledat na [1]www.nsoud.cz, případně v Automatizovaném systému právních informací - tzv. ASPI, v sekci judikatura)].

Z vyloženého lze shrnout, že objektivním znakem lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod nemovitého majetku, je existence písemně uzavřené smlouvy o převodu nemovitosti, v níž je poskytované plnění (cena za převáděný nemovitý majetek) v hrubém (podstatném) nepoměru oproti hodnotě převáděného majetku. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde vskutku o hrubý nepoměr takového vzájemného plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlídnout i k dalším okolnostem, které ať již přímo či nepřímo - společně s naplněním alespoň jednoho (z níže rozvedených) subjektivních znaků lichevního jednání - mohou mít zpravidla vliv na takto realizované vzájemné plnění (např. hospodářský význam uzavřené smlouvy, solventnost převodce, rizikovost záměru, ekonomická prognóza, resp. vývoj na trhu atd.). Pokud takové okolnosti objektivního charakteru zaznamenány nebudou, soud přistoupí k posouzení hodnot těchto vzájemných plnění, kdy úvahy o hrubém nepoměru ve smyslu též výše připomenuté judikatury může zakládat skutkové zjištění o poskytnutém plnění, které představuje např. polovinu hodnoty plnění druhou smluvní stranou, tedy v podmínkách sledované smlouvy o převodu nemovitosti např. v situaci, kdy prodávající (vlastník nemovitosti) převádí vlastnické právo k nemovitosti nikoliv za cenu obvyklou (neboli tržní), ale za polovinu této jinak obvyklé (tržní) ceny.

Vedle popsaných objektivních znaků (existence smlouvy a hrubého nepoměru ve vzájemném plnění) je lichevní smlouva charakterizována i některým ze subjektivních znaků, které lze v tomto směru podpůrně vymezit z přechínu lichvy ve smyslu [§ 218 tr. zák.](#) Mezi tyto znaky náleží např. rozumová slabost, tíseň, lehkomyšlnost, stav rozrušení nebo nezkušenost, přičemž alespoň jeden z těchto znaků musí být v konkrétním případě naplněn a ve vztahu k popsanému hrubému nepoměru musí být také v příčinné souvislosti, tj. uvedený stav „poškozeného“ je alespoň jednou z příčin, kdy lichevním jednáním postižený účastník vstoupil do nevýhodného vztahu s účastníkem, který tímto zákonem nedovoleným způsobem na uvedeném majetkovém transferu pro již zmíněný hrubý nepoměr ve vzájemném plnění profituje, anebo kdo takové plnění (profit) poskytne nebo slíbí jinému. Z uvedeného také vyplývá, že lichvář musí jednat úmyslně alespoň v nepřímém úmyslu (ve smyslu [§ 15 odst. 1 písm. b/ tr. zák.](#) trestný čin je spáchán úmyslně také tehdy, jestliže pachatel věděl, že svým jednáním může takové porušení nebo ohrožení způsobit, a pro případ, že je způsobí, byl s tím srozuměn; přitom podle druhého odstavce téhož zákonného ustanovení „srozuměním“ se rozumí i smíření pachatele s tím, že způsobem uvedeným v [trestním zákoně](#) může porušit nebo ohrozit zájem chráněný takovým zákonem.). Bude pak v konkrétním případě věcí soudu, aby při posuzování subjektivní stránky lichevní smlouvy, resp. lichevního jednání ve světle skutkových okolností pečlivě posoudil, zda byl vskutku naplněn alespoň jeden z výše vyložených subjektivních znaků, a pokud ano, aby ve spojitosti s naplněnou objektivní stránkou lichevního jednání též zjistil příčinnou souvislost mezi subjektivní a objektivní stránkou věci, a měl též za prokázané, že osoba takto popsaným způsobem profitující z lichevní smlouvy jednala úmyslně, tedy vědomě těžila z takto nepřiznivé situace na straně převodce a tímto svým výkonem práv z realizované smlouvy se dopustila jednání, které koliduje s dobrými mravy, v důsledku čehož je lichevní smlouva absolutně neplatná podle [§ 39 obč. zák.](#)

Jak vyplývá z odůvodnění písemného vyhotovení rozsudku krajského soudu, z hlediska právního posouzení věci stalo se relevantním skutkové zjištění spoluurčující závěr dovolacího soudu o stavu tísně žalobkyně při uzavírání předmětné

kupní smlouvy, kterou odvolací soud označil za tzv. smlouvu lichevní a shledal ji ve smyslu [§ 39 obč. zák.](#) za absolutně neplatnou. Odvolací soud v odvolacím řízení žádné (doplněné) dokazování neprováděl, pouze se ztotožnil se skutkovými zjištěními okresního soudu, který však ve shora zmíněné skutkové otázce pro rozhodnutí ve věci zásadního významu naopak dospěl k závěru, že žalobkyně se v inkriminovaný okamžik, tj. v době, kdy uzavírala s žalovanými kupní smlouvu o převodu vlastnictví k předmětným nemovitostem, ve stavu tísně nenacházela. Poněvadž závěr o tom, zda žalobkyně byla či nikoliv ve stavu tísně, je otázkou skutkovou (k tomu srov. např. náleze Ústavního soudu ze dne 14. května 2002, sp. zn. II. ÚS 621/2000, in [2]<http://nalus.usoud.cz>), a protože okresní soud v tomto směru na podkladě provedeného dokazování - na rozdíl od odvolacího soudu - dospěl k dílčímu skutkovému zjištění, jež mělo zásadní význam pro právní posouzení věci, a to že žalobkyně se ve stavu tísně nenacházela, je třeba konstatovat, že pokud odvolací soud neprovedl v odvolacím řízení žádné dokazování ve smyslu [§ 213 odst. 2 o.s.ř.](#) a bez dalšího se v uvedeném směru odchýlil od skutkového zjištění okresního soudu, pak se žalovaným uplatněný dovolací důvod ve smyslu [§ 241a odst. 3 o.s.ř.](#) podařilo osvědčit. Jinak řečeno, rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování, přičemž úvaha, resp. domněnka odvolacího soudu, že ze zjištěného stavu tísně u matky žalobkyně lze současně presumovat také stav tísně u žalobkyně, je očividně nesprávná a dosud skutkově nijak nepodložená. Pokud se tedy v uvedeném směru, skutkově zásadně významném pro právní posouzení věci, chtěl odvolací soud odchýlit od skutkového zjištění okresního soudu, měl v odvolacím řízení, v souladu s ustanovením [§ 213 odst. 2 o.s.ř.](#), zopakovat ty důkazy, z nichž by bylo možno podle jeho názoru taková skutková zjištění učinit. Jestliže tak odvolací soud nepostupoval, zatížil své rozhodnutí popsáním skutkovým deficitem, který v dovolacím řízení nelze nijak korigovat.

Nejvyššímu soudu proto nezbylo, než podle [§ 243b odst. 2 věty za středníkem o. s. ř.](#) přezkoumávaný rozsudek odvolacího soudu zrušit a podle [odst. 3](#) věty první téhož ustanovení vrátit věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení. O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení bude rozhodnuto v novém rozhodnutí o věci ([§ 243d odst. 1 věta druhá o. s. ř.](#)).

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 26. ledna 2010