

C 1829. Lichevní smlouvy

Lichevní smlouvy jsou takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívaje něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru. O lichevní smlouvu jde v případě, kdy jednatel 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.

Lichevní smlouvy jsou absolutně neplatné.

§ 39 ObčZ – neplatnost právního úkonu

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1993/2001

Z odůvodnění: Žalobce se domáhal vyklizení domu a stavebního pozemku v H., jejichž vlastníkem se stal na základě kupní smlouvy uzavřené 24. 7. 2000. Dům užívají žalovaní bez právního titulu; na výzvy, aby se k věci vyjádřili s návrhem na řešení této situace, nereagovali. Soud prvního stupně žalobě vyhověl. Vyšel ze zjištění, že žalobce předmětné nemovitosti nabyl kupní smlouvou uzavřenou se společností s ručením omezeným C. F. Ta se stala jejich vlastníci na základě kupní smlouvy uzavřené 11. 3. 1999 s žalovaným 1. Žalovaný 1. **namítal neplatnost této smlouvy pro rozpor s dobrými mravy**, neboť nemovitosti byly prodány za nepřiměřeně nízkou cenu a také proto, že uvedenou smlouvu podepsal toliko s úmyslem zajistit si půjčku, nikoliv prodat dům. Od jmenované společnosti si půjčil 290 000 Kč (později tvrdil, že šlo o nižší částku) a protože nemohl dluh splatit, prodal jí dům za 392 000 Kč (šlo o částku představující mezitím narostlý dluh u společnosti). Společnost posléze dům prodala žalobci za cenu přesahující 2 miliony Kč, přičemž žalobce s ním jednal o vrácení půjčky jako jednatel zmíněné společnosti a znal jeho finanční situaci. Tyto námitky soud prvního stupně nepřijal s tím, že tvrzení ohledně neplatnosti zmíněné smlouvy nemají oporu v provedeném dokazování. S odkazem na § 126 odst. 1 ObčZ uzavřel, že je neoprávněným zásahem do vlastnického práva žalobce, užívají-li žalovaní jeho dům bez právního důvodu a výkon práva žalobce není v rozporu ani s § 3 odst. 1 ObčZ.

Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Tvrzení žalovaných, že dům žalobce prodal uvedené společnosti za výrazně nižší cenu, než činila jeho obecná cena, neshledal právně významným. Konstatoval, že z okolností případu nelze dovodit, že společnost při uzavírání kupní smlouvy zneužila svého hospodářského postavení, a neshledal oprávněným tvrzení, že kupní smlouva byla uzavřena v tísně za nápadně nevýhodných podmínek. Taková okolnost není ostatně důvodem neplatnosti kupní smlouvy, ale zakládá pouze právo od takové smlouvy odstoupit, což žalovaný 1. neučinil. Uzavřel, že soud prvního stupně za daných okolností nemohl žalobci ochranu vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ odepřít.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní dovolání. Namítají, že se společností s ručením omezeným C. F. první žalovaný dne 12. 8. 1998 uzavřel smlouvu o půjčce, ač tato společnost neměla v předmětu svého podnikání půjčování peněz občanům. Vedle dalšího se musel zavázat, že k 12. 8. 1998 podepíše zástavní smlouvu a kupní smlouvu ohledně předmětných nemovitostí s výhradou, že se tyto smlouvy budou týkat nemovitostí ve vlastnictví dlužníka. Týž den podepsal vedle smlouvy o půjčce i směnku, zástavní smlouvu a kupní smlouvu k nemovitostem. Kromě smlouvy o půjčce mu nebyly žádné doklady v kopii poskytnuty a byly uloženy v trezoru jmenované společnosti. Uvedené společnosti postupně svůj dluh splácel, aniž by mu o tom byly vystavovány doklady. Poté 11. 3. 1999 s žalovaným 1. sepsala jmenovaná společnost dohodu o narovnání. Pokud jde o kupní smlouvu, tu obdržel od Katastrálního úřadu v Č. B. bez podpisu kupujícího, toliko s razítkem, ale již s vyznačením právních účinků vkladu k 28. 4. 1999. K 11. 3. 1999 žalovaný 1. musel podepsat ještě dohodu o vyrovnání dluhu, zvýšeného z původních 310 000 Kč o smluvní pokutu na 392 000 Kč. Navíc s ním byla sjednána další smluvní pokuta podle čl. VI dohody o vyrovnání ve výši 500 000 Kč pro případ, že nemovitost nebude včas vyklizena. Tuto transakci odvolací soud podřadil pod „nejběžnější smluvní typ“. Absolutní neplatnost předmětné kupní smlouvy dovolatelé spatřují (s podrobným rozбором finančních údajů ve smlouvě uvedeném skladby dohodnuté ceny) ve skutečnosti, že se **příčí dobrým mravům** ve smyslu § 39 ObčZ. Konstatují, že kupní smlouva obsahuje údaj o tom, že cena byla sjednána dohodou a co tuto cenu tvoří, aniž by jednotlivé složky kupní ceny měly oporu ve smlouvě o půjčce či v dohodě o narovnání. Uzavírají, že míra rozporu uzavřené kupní smlouvy z 11. 3. 1999 s dobrými mravy dosáhla takové intenzity, že její tolerování jako platného právního úkonu ve svém důsledku ohrožuje vztah k principu spravedlnosti.

Dovolání je **důvodné**.

Samotná skutečnost, že věc byla prodána za podstatně nižší cenu než obvyklou, tedy cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni uzavření smlouvy (dále jen „obecná cena“), není důvodem neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, případně z jiného důvodu, uvedeného v § 39 ObčZ. Je ovšem zřejmé, že účastníci právních vztahů obvykle neprodávají věci za cenu podstatně nižší než za jakou by ji bylo možno prodat. Pokud prodávající jedná po zralé úvaze a jeho vůle není ovlivněna tísni, bezprávnou výhrůžkou nebo jinou závadou, uvedenou níže, a sjednání podstatně nižší ceny vychází z obecně přijatelného motivu, nelze takové smlouvě nic vytýkat. Jde zejména o případy, kdy z osobního poměru mezi účastníky smlouvy (z přátelských nebo rodinných vztahů) vyplývá, že chtěli uzavřít smíšenou smlouvu, tj. částečně šlo o prodej a částečně o darování. Může jít i o případ zjevně přemrštěné ceny zaplacené za věc z důvodu mimořádné obliby. Tak byla věc upravena i v § 935 obecného zákoníka občanského z roku 1811 (dále jen „OZO“). Tento zákon, na rozdíl od platného ObčZ, obsahoval podrobnou úpravu případů, kdy za věc byla zaplacena podstatně nižší než obecná cena, anebo naopak kdy věc byla podstatně přeplacena (tzv. *laesio enormis* římského práva). Podle § 934 OZO „*neobdržela-li jedna strana na obecné hodnotě při dvoustranně závazném jednání ani polovici toho, co druhá straně dala, skýtá zákon zkrácené straně právo žádati zrušení a uvedení v předešlý stav. Avšak druhá strana může jednání zachovati v platnosti tím, že jest ochotna nahraditi, čeho se do obecné hodnoty nedostává. Nepoměr hodnoty se určuje podle času, kdy bylo jednání uzavřeno*“. Výjimky z tohoto pravidla obsahoval již zmíněný § 935 OZO. Kromě ustanovení o zkrácení přes polovici měl OZO ve znění III. dílčí novely ustanovení o neplatnosti tzv. *lichevní smlouvy*; tato neplatnost byla absolutní a soud k ní přihlížel z úřední povinnosti (srov. Sedláček, J., Rouček, F., Komentář k československému obecnému zákonu občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha, 1936, díl IV., s. 132; k neplatnosti *lichevní smlouvy* viz též zákon č. 47/1881 ř. z., a císařské nařízení č. 275/1914 ř. z., o lichvě). *Lichevní smlouvy* byly vymezeny v § 879 OZO v těsné souvislosti se smlouvami přičíci se zákonnému zákazu a smlouvami proti dobrým mravům. Podle § 879 OZO byly též neplatné smlouvy uzavřené v případě, když „*někdo kořistě z lehkomyšlnosti, tísně, slabosti rozumu, nezkušenosti nebo vzrušení myslí někoho jiného, dá sobě nebo třetímu za plnění slíbiti nebo poskytnouti plnění vzájemné, jehož majetková hodnota je v patrném nepoměru k hodnotě plnění*“. O **smlouvu lichevní** šlo jen v případě, kdy smluvní strana vědomě a úmyslně těžila z nepříznivých osobních poměrů a vlastností druhé strany ve svůj prospěch. Při *lichevní smlouvě* lichvář využívá k svému obohacení situaci, již nemusil sám vyvolat, která mu však je známa nebo musí být známa (Vážný 15 620). Lze dodat, že podle nálezu Ústavního soudu ze dne 8. července 1997, sp. zn. III. ÚS 77/97, „*zásad, uznávaných až do zrušení obecného zákoníku občanského z roku 1811 (zákonem č. 141/1950 Sb.), tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čs. státě počalo docházet k rozrušování právního řádu, zcela odpovídajících demokratickým hodnotám státu (čl. 1, čl. 2 odst. 4, čl. 4 úst. zákona č. 1/1993 Sb.) je třeba dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, a to zejména tam, kde současná právní úprava vykazuje mezery, které nezbyvá než překlenout výkladem*“.

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

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

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

Z uvedených právních úvah soudy v nalézacím řízení nevycházely. Z tohoto důvodu dovolací soud rozsudky nižších soudů zrušil.