

# **Neplatnost kupní smlouvy na bytovou jednotku pro rozpor se zákonem a přičením se dobrým mravům, aneb několik postřehů k ust. § 39 obč. zák.**

## **Úvodní konstatování**

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 28. června 2010 v právní věci žalobce D.H. (dále jen „žalobce“) proti žalovanému T.F. (dále jen „žalovaný“) o určení vlastnického práva k bytové jednotce, zapsané pro katastrální území N. a obec P. (dále jen „bytová jednotka“) určil, že bytová jednotka, k níž se žalobce domáhal určení vlastnictví, je ve výlučném vlastnictví žalobce.

## **Naléhavý právní zájem jako důvod žaloby, neboť kupní smlouva byla podepsána jednou osobou za obě smluvní strany**

Žalobce se domáhal určení, že je vlastníkem shora uvedené bytové jednotky. Naléhavý právní zájem spatřoval v tom, že jako vlastník této bytové jednotky je v katastru nemovitostí zapsán žalovaný. Žalovaný byl jako vlastník zapsán do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy. Při uzavírání kupní smlouvy byl žalobce zastoupen společností I., za níž smlouvu podepsal žalovaný. Kupní smlouva je tak za obě smluvní strany podepsána žalovaným. Kupní cena uvedená ve smlouvě činí 271.000,- Kč a zdaleka tak nedosahuje obvyklé ceny bytové jednotky v daném místě a čase. Z těchto uvedených důvodů je kupní smlouva podle názoru žalobce neplatná, zároveň je v rozporu s dobrými mravy.

## **Nesplacení půjčky, uzavření kupní smlouvy na bytovou jednotku a její prodej**

Se společností I. měl žalobce uzavřenu smlouvu o půjčce, tuto půjčku však žalobce nebyl schopen ve sjednané lhůtě splatit. Této tísně žalobce a jeho nižší rozumové vyspělosti využil žalovaný k uzavření kupní smlouvy k bytové jednotce žalobce. Žalovaný namítal, že vlastnické právo k bytové jednotce řádně nabyt na základě kupní smlouvy. Za žalobce při uzavření kupní smlouvy jednal jeho zmocněnec společnost I, a to na základě plné moci udělené žalobcem poté, co žalobce neměl finanční prostředky na zaplacení půjčky poskytnuté společností I.

V soudním řízení bylo prokázáno, že žalovaný je jednatelem a jedním ze společníků společnosti I. Předmětem podnikání společnosti I. je mj. realitní činnost a správa a údržba nemovitostí. Na majetek žalobce byla nařízena exekuce k uspokojení pohledávky na zaplacení 155.960,- Kč s přísl. Žalobce uzavřel dne 9.7.2008 se společností I. smlouvu o půjčce, podle níž mu společnost I. půjčila částku 234.000,- Kč. Tato půjčka měla být použita výhradně na zaplacení dluhu žalobce. Žalobce se tuto částku zavázal společnosti I. vrátit do 31.8.2008 s úrokem z prodlení 10% p.a., pro nezaplacení byla sjednána smluvní pokuta 500,- Kč denně. Žalobce se k zajištění půjčky zavázal zřídit zástavní právo k předmětné bytové jednotce. Dne 9.7.2008 uzavřel žalobce se společností I. rovněž zástavní smlouvu o zřízení zástavního práva k bytové jednotce za účelem zajištění svého závazku z výše uvedené smlouvy o půjčce, žalovaný rovněž podepsal návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Žalobce dne 9.7.2008 uhradil poměrnou část dluhu ve výši 200.000,- Kč, od vymáhání zbylé části pohledávky věřitel žalobce upustil.

Žalobce udělil dne 29.8.2008 společnosti I. plnou moc k zastupování ve věci prodeje předmětné bytové jednotky, zejména k uzavření kupní smlouvy o prodeji bytové jednotky za cenu nejméně 270.000,- Kč a zastupování žalobce v řízení o vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí s tím, že společnost I. je za žalobce oprávněna přijmout kupní cenu. Dne 3.9.2008 byla uzavřena kupní smlouva, kterou žalobce jako dosavadní vlastník bytové jednotky prodal žalovanému za kupní cenu 271.000,- Kč. Při uzavírání kupní smlouvy byl žalobce zastoupen společností I., za níž jednal a smlouvu podepsal žalovaný. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podepsal za žalobce žalovaný jakožto jednatel společnosti I. K udělení plné moci žalobcem společnosti I. k prodeji předmětné bytové jednotky došlo poté, co na konci srpna 2008 přišel žalobce do sídla společnosti I. s tím, že nemá peníze na zaplacení poskytnuté mu půjčky společností I. Žalobce nebyl dle odůvodnění uvedeného rozsudku schopen realisticky zhodnotit, zda a jak může splnit převzaté závazky, posoudit všechny důsledky, jež pro něj vyplývají z podepsaných dokumentů,

ani nalézt řešení situace, do které se dostal s tím, že plnou moc žalobce podepsal poté, co nebyl ve sjednané lhůtě schopen splatit společnosti I. půjčku 234.000,- Kč.

### **Bytová jednotka a posouzení její ceny soudem**

Bytová jednotka je bytem velikosti 2+1 v přízemí cihlového domu, okna směrem do ulice jsou metr nad úroveň chodníku a zamřížovaná, okna směrem do dvora jsou v úrovni dvora, společné části domu nejsou po rekonstrukci, stav bytu je k rekonstrukci, je však užitelný. Podlahová plocha bytu je 54,6 m<sup>2</sup>. Dle výše uvedeného rozsudku má soud za prokázané, že obvyklá kupní cena bytu v době uzavření kupní smlouvy byla 30.000,- Kč za m<sup>2</sup>, a to na základě údajů ČSÚ pro průměrnou cenu bytů v P. v pásmu opotřebení 45-100% v letech 2006-2008, kdy průměrná cena byla 32.881,- Kč za m<sup>2</sup>. Proto soud považuje částku 30.000,- Kč za m<sup>2</sup> za odpovídající vzhledem k opotřebení bytu a jeho umístění. Obvyklá cena bytové jednotky v době uzavření kupní smlouvy byla tedy dle předchozího na úrovni 1.638.000,- Kč (30.000 x 54,6).

### **Rozsudek: neplatnost kupní smlouvy**

Po zhodnocení provedené dokazování dospěl soud k následujícím závěrům: naléhavý právní zájem žalobce na určovací žalobě (podle § 80 písm. c) o.s.ř.) je dán, neboť žalobce tvrdí, že je vlastníkem předmětné bytové jednotky, ale jako vlastník této bytové jednotky je v katastru nemovitostí zapsán žalovaný. Rozhodnutí soudu o určení vlastnictví tak umožní žalobci dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí a tím i souladu zápisu v katastru se skutečným stavem, a to v případě, že jeho vlastnictví k předmětné bytové jednotce bude prokázáno.

Vlastnictví k bytové jednotce měl žalovaný nabyt od žalobce na základě kupní smlouvy uzavřené dne 3.9.2008. Soud shledal, že tato kupní smlouva je absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., a to ze dvou důvodů: pro rozpor se zákonem, a proto, že se příčí dobrým mravům.

Žalobce byl při uzavírání kupní smlouvy zastoupen společností I. Zájemem žalobce při uzavírání kupní smlouvy bylo nejen dosáhnout úhrady svého závazku vůči společnosti I., ale též rovněž dosáhnout při prodeji předmětné bytové jednotky co nejvyšší kupní ceny. Zájemem společnosti I. bylo dosáhnout co nejrychleji a bez ohledu na další důsledky pro žalobce úhrady své pohledávky za žalobcem, přičemž výše pohledávky (234.000,- Kč) nedosahovala ani jedné šestiny obvyklé ceny bytové jednotky (1.638.000,- Kč). Zároveň, vzhledem k tomu, že kupujícím byl žalovaný, a to v postavení jednatele a společníka společnosti I., bylo zájmem společnosti I. maximalizovat zisk tohoto svého společníka (společnost I. jako obchodní společnost byla svými společníky založena za účelem podnikání, tzn. dosahování zisku – srov. § 56 ve spojení s § 2 obch. zák.), tzn. prodat mu bytovou jednotku za cenu co možná nejnižší. Žalobce byl tedy při uzavírání kupní smlouvy zastoupen tím, jehož zájmy byly se zájmy žalobce v rozporu, což výslovně zapovídá § 22 odst. 2. obč. zák. Proto je kupní smlouva neplatná pro rozpor se zákonem.

Dále vzhledem ke skutečnosti, že kupní cena stanovená ve smlouvě je několikrát nižší než obvyklá cena bytové jednotky, čehož si musel být zástupce žalobce, tedy společnost I, a to především ke svému předmětu podnikání, vědom (i laikovi je zřejmé, že cena bytové jednotky 2+1 v P., byť je ve špatném stavu, musí značně převyšovat částku 271.000,- Kč sjednanou v kupní smlouvě o prodeji bytové jednotky), a dále vzhledem ke skutečnosti, že společnost I. zastupovala při uzavírání kupní smlouvy žalobce a kupujícím byl jednatel a společník společnosti I., soud shledal, že uzavřená kupní smlouva se příčí dobrým mravům, a je tedy neplatná i z tohoto důvodu. Na tom nemění nic skutečnost, že žalobce nesplatil půjčku, již mu společnost I. poskytla, ani že zaplacení této půjčky nebylo zajištěno tak, jak si společnost I. představovala (dle tvrzení žalovaného nedošlo ke vkladu sjednaného zástavního práva k předmětné bytové jednotce do katastru nemovitostí proto, protože v té době byla v katastru zapsána další exekuce na majetek žalobce). Nutno dodat, že jak zástavní právo k zajištění půjčky a případná exekuce na majetek žalobce (kdyby se společnost I. musela domáhat plnění své pohledávky touto cestou), při níž by pohledávka společnosti I. byla uspokojena prodejem předmětné bytové jednotky, by totiž měly vzhledem k obvyklé ceně bytové jednotky (která pohledávku společnosti I za žalobcem několikanásobně přesahovala), pro žalobce jednoznačně finančně příznivější důsledky než prodej bytové jednotky za cenu stanovenou v kupní smlouvě ze dne 3.9.2008. Tvrzením žalobce, že smlouvu o půjčce, případně plnou moc společnosti I., podepisoval v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, se soud nezabýval, vzhledem k tomu, že tyto skutečnosti

nezpůsobují neplatnost kupní smlouvy, pouze dávají možnost od smlouvy odstoupit (§ 49 obč. zák.) a žalobce o odstoupení nic netvrdil.

S ohledem na shora uvedené soud dospěl k závěru, že z důvodu neplatnosti kupní smlouvy ze dne 3.9.2008 je i nadále vlastníkem předmětné bytové jednotky žalobce. Proto soud podané žalobě o určení vlastnictví vyhověl.

### **Komentář**

Výše uvedenému rozhodnutí soudu prvního stupně a jeho odůvodnění lze přisvědčit v tom, že soud prvního stupně postupoval v případě vyhodnocení naléhavého právního zájmu žalobce na určovací žalobě (podle § 80 písm. c) o.s.ř.) v souladu s ustálenou judikaturou soudů, dle které naléhavý právní zájem o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.

Ve věci výroku o absolutní neplatnosti kupní smlouvy se soud prvního stupně opřel o ustanovení § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), který stanoví, že „neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.“

Občanský zákoník sice v textu výslovně termín „absolutní neplatnost“ neužívá, pouze obsahuje obecný termín „neplatnost“, ale z tohoto důvodu je nutné vycházet ze zásady, že pokud je nějaká vada právního úkonu sankcionována neplatností a nejde o některý z případů relativní neplatnosti uvedený v § 40a obč. zák., jde o neplatnost absolutní.

Odpor právního úkonu zákonu (tj. uzavření kupní smlouvy) seznal soud prvního stupně za použití § 22 odst. 2. Obč. zák., který uvádí, že „zastupovat jiného nemůže ten, kdo sám není způsobilý k právnímu úkonu, o který jde, ani ten, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného.“

Skutečnost, že uzavřená kupní smlouva se přičí dobrým mravům (§ 39 obč. zák. jak uvedeno výše), je v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2007, kdy stanovil, že „právní úkon se přičí dobrým mravům, jestliže se jeho obsah ocitne 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.“

### **Tři pohledy na rozsudek**

Odhlédneme-li však od rozsudku, resp. posouzení skutkového stavu jak jej provedl soud prvního stupně, zůstávají některé aspekty tohoto případu přinejmenším k zamyšlení.

**Prvním aspektem je jednání žalobce v postavení dlužníka.** Ve shora uvedeném případě soud deklaroval neplatnost kupní smlouvy pro rozpor se zákonem a pro přičení se dobrým mravům dle ust. § 39 obč. zák., ale jinak - generelně vzato - při znalosti příslušných právních norem ze strany dlužníka a s ohledem na rozhodování soudů v obdobných případech (shora uvedené je toho příkladem), lze dospět k závěru, že dlužník může využít tento rozhodovací rámec tak, že pokud vlastní majetek, kterým může ručit za půjčku a tuto následně nebude moci splatit, může učinit podání vedoucí k prohlášení kupní smlouvy soudem za neplatnou pro rozpor se zákonem a pro přičení se dobrým mravům dle ust. § 39 obč. zák. V důsledku takového rozhodnutí může poté s předmětným majetkem jako s vlastním dále disponovat, potažmo i za účelem poskytnutí další půjčky, aniž by půjčku splatil. Případná námitka, že věřitel se může následně domáhat svého práva cestou soudního řízení a exekuce neobstojí, neboť jeho investice bude s pravděpodobností hraničící s jistou zmařena tím, že nemovitost dlužníka bude již dříve exekuvovat jiný jeho věřitel.

**Druhým aspektem je situace žalovaného v postavení věřitele.** Ve shora uvedeném případě žalovanému, v postavení věřitele, byla zmařena jeho investice, neboť kupní smlouva, ze které by mu plynulo v dalším finanční zhojení za poskytnutou půjčku, byla soudem prvního stupně prohlášena za neplatnou. Důsledkem soudního rozhodnutí v tomto případě je tak ničím nezajištěná pohledávka věřitele (žalovaného) za dlužníkem (žalobcem) s tím, že nyní má věřitel velmi tížnou až nemožnou (vzhledem k finanční situaci dlužníka) dobytost své pohledávky. Abstrahujeme-li od popsaného případu, avšak zůstaneme-li u principu, tj. poskytnutí půjčky se zajištěním této kupní smlouvou

k majetku dlužníka (dle dohody smluvních stran) a jejím následným (a u soudu úspěšným) napadnutím s odkazem na ust. § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem a pro přičení se dobrým mravům, lze tímto u věřitele vyvolat zpochybnění zásad právní jistoty a předvídatelnosti práva ze strany moci soudní, kdy zásahy do soukromoprávních vztahů by se měly omezit na nutné minimum. Nemělo by být důsledkem práva, aby na úkor ochrany dlužníka, která neplacením dluhu porušuje závažně a opakovaně svoji právní povinnost, došlo ke zhoršení právního postavení věřitele, který následkem rozhodnutí soudu ztratil zástavu na nemovitosti dlužníka a tím i možnost svoji pohledávku v reálném čase uspokojit.

**Třetím aspektem je posouzení případu soudem prvního stupně**, v konkrétním shora uvedeném případě posouzení ceny předmětné bytové jednotky. Cena vypočtená soudem prvního stupně je deklarována jako místně obvyklá cena v daném místě a čase, a to na základě údajů ČSÚ pro průměrnou cenu bytů v P. v pásmu opotřebení 45-100% v letech 2006-2008. Tato metoda však nemá vypovídací schopnost, pokud k předmětné bytové jednotce je vázán zápis v katastru nemovitostí ve věci exekuce na majetek žalobce, nyní z titulu zápisu v postavení dlužníka. Takto zatížená bytová jednotka je obtížněji prodejná (potencionální kupec se musí vypořádat s nařízenou exekucí, resp. aktuálně známým věřitelem a příp. dalšími zjištěnými věřiteli dlužníka pro eliminaci zápisu dalšího exekučního titulu) a tím se i cena bytové jednotky minimálně o dlužnou částku a další náklady spojené s narovnáním majetkoprávních vztahů dlužníka vůči třetím osobám snižuje. V konečném důsledku tak cena bytové jednotky stanovená soudem prvního stupně pro účely soudního dokazování nemusí být totožná s cenou, za níž lze tuto bytovou jednotku na trhu akticky prodat.

### **Možné lepší řešení zajištění závazku dlužníka**

Vzhledem ke svízelným výše popsaným, by bylo možné lepší řešení jak zajistit závazek dlužníka za použití ust. § 553 obč. zák. upravující institut zajištění závazku převodem práva, který stanoví že, že (1) splnění závazku může být zajištěno převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele (zajišťovací převod práva), a dále v odstavci druhém, že (2) smlouva o zajišťovacím převodu práva musí být uzavřena písemně. Judikatura soudů zaujala k tomuto institutu stanovisko, že „Zajišťovací převod práva spočívá v tom, že dlužník převede na věřitele své právo (například právo vlastnické) s rozvazovací podmínkou, že zajištěný závazek bude splněn. Zajišťovacím převodem práva tak dochází - byť podmíněně - ke změně v osobě nositele práva. Je-li splněn závazek zajištěný převodem práva, obnovuje se bez dalšího původní stav. O takovou situaci však nejde, pokud vlastnické právo k nemovitostem mělo přejít na věřitele teprve v případě, nebude-li vlastní závazek splněn.“

Podrobněji toto ustanovení ještě rozebral Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 27. května 2009, kde dovodil, že „Zajišťovací převod lze – kromě ujednání o oprávnění věřitele ke zpeněžení majetku dlužníka – sjednat i formou kupní smlouvy, ve které bude splatnost dohodnuté kupní ceny vázána k okamžiku splatnosti zajišťované pohledávky s tím, že bude-li zajištěná pohledávka včas a řádně splněna (čímž se obnoví vlastnické právo dlužníka), zanikne věřiteli povinnost k úhradě kupní ceny, a s tím, že nedojde-li k řádné a včasné úhradě zajištěné pohledávky, započte se kupní cena na zajišťovanou pohledávku.“, a že smlouvy uzavřené v souzené věci bude tedy třeba posoudit i z hlediska, zda vůbec obsahují výše uvedená ujednání.

**Na uvedeném lze demonstrovat, že odhlížení od hospodářské podstaty případu, jak jej v aplikační praxi soudy často praktikují, vede nezřídka k ochraně dlužníka nad míru nezbytnou, a ohrožení právních a smlouvou zakotvených jistot věřitele. V daném případě je, ostatně jako ve všech případech zneplatňování právních úkonů a smluv zvláště, úhelným kamenem ust. § 39 obč. zák. v platném znění. Ustanovení pro potencionálního dlužníka v postavení žalobce subjektivně výhodné, pro věřitele v postavení žalovaného naopak. Ustanovení svým obsahem nekonkrétní, s výkladem libovolným až vágním, tak nabízí prostor pro kreativní rozhodování spíše na základě práva soudcovského než psaného. Je tedy otázkou, zda a do jaké míry, vzhledem k době svého vzniku (občanský zákoník koncipován v roce 1964), odpovídá požadavkům na moderní právo, s důrazem na jeho určitost (a jak zmíněno výše i na jeho předvídatelnost a zachování právní jistoty) a jaké negativní důsledky při nesprávném posouzení soukromoprávních řízení na základě tohoto ustanovení soudy nižší instance ještě v budoucnu mohou nastat.**

Miroslav Krsek, právní asistent