

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30.08.1974, sp. zn. 3 Cz 36/74, ECLI:CZ:NS:1974:3.CZ.36.1974.1

Číslo: 22/1976

Právní věta: I u ceny koupené věci, která není cenovým předpisem přímo stanovena, nýbrž je jím vymezena s možností použít při jejím určení v konkrétním případě koupě do jisté míry i volné úvahy, je třeba za přesahující dohodnutou cenu koupené věci (§ 399 odst. 2 o. z.) pokládat jen tu cenu, která podstatně překračuje cenu stanovenou ve smyslu ustanovení § 399 odst. 2 o. z. Toto podstatné překročení je pak důvodem neplatnosti smlouvy. Odstoupit lze jen od smlouvy, která byla platně uzavřena tak je tomu i v případě, došlo-li (ve smyslu ustanovení § 49 o. z.) k omylu v dohodnuté ceně koupené věci.

Soud: Nejvyšší soud České soc. rep.

Datum rozhodnutí: 30.08.1974

Spisová značka: 3 Cz 36/74

Číslo rozhodnutí: 22

Číslo sešitu: 6-7

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Cena, Koupě, Odstoupení od smlouvy

Předpisy: 40/1964 Sb. § 48

§ 399 43/1969 Sb.

§ 49

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Č. 22/1976 sb. rozh.

I u ceny koupené věci, která není cenovým předpisem přímo stanovena, nýbrž je jím vymezena s možností použít při jejím určení v konkrétním případě koupě do jisté míry i volné úvahy, je třeba za přesahující dohodnutou cenu koupené věci (§ 399 odst. 2 o. z.) pokládat jen tu cenu, která podstatně překračuje cenu stanovenou ve smyslu ustanovení § 399 odst. 2 o. z. Toto podstatné překročení je pak důvodem neplatnosti smlouvy.

Odstoupit lze jen od smlouvy, která byla platně uzavřena; tak je tomu i v případě, došlo-li (ve smyslu ustanovení § 49 o. z.) k omylu v dohodnuté ceně koupené věci.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR z 30. 8. 1974, [3 Cz 36/74](#))

Krajský soud v Ústí nad L. potvrdil rozsudek okresního soudu v Děčíně, jímž bylo vyhověno žalobě žalobců, aby žalovaná byla uznána povinnou zaplatit jim 11 651 Kčs s přísl. Odvolací soud dospěl k závěru, že smlouva o koupi rodinného domku se stavební parcelou a zahradou, uzavřená mezi účastníky 24. 4. 1970 a registrovaná rozhodnutím státního notářství v Děčíně, neodporuje ustanovením § 39 a § 399 odst. 2 o. z. a je platná, takže žalobci se právem domáhají na žalované zaplacení nedoplatku dohodnuté kupní ceny.

Ve stížnosti pro porušení zákona, podané generálním prokurátorem ČSR proti uvedenému rozsudku soudu druhého stupně, bylo poukazováno na to, že překročila-li ve smlouvě mezi účastníky dohodnutá kupní cena o 16 % cenu stanovenou podle cenových předpisů, pak je kupní smlouva neplatná. Ustanovení § 399 odst. 2 o. z. nestanoví v tomto smyslu žádanou toleranci a vyhláška č. 43/1969 Sb., z níž je nutno při ocenění rodinných domků vycházet, dovoluje překročení nejvyšší přípustné ceny jen za podmínek ustanovení § 22 této vyhlášky, jež však nelze v projednávané věci užít.

Nejvyšší soud ČSR neshledal tuto stížnost pro porušení zákona důvodnou a zamítl ji.

Z odůvodnění:

v projednávané věci jde o posouzení otázky, zda smlouva o koupi rodinného domku a přiléhajících pozemků je platná z hlediska ustanovení § 39 a § 399 odst. 2 o. z. a ustanovení vyhlášky č. 43/1969 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastňování nemovitostí, a to jako předběžné otázky pro posouzení důvodnosti nároku na zaplacení nedoplatku kupní ceny.

Vyhláška č. 43/1969 Sb. /1/ o cenách staveb v osobním vlastnictví a náhradách za vyvlastnění nemovitostí je obecně závazným cenovým předpisem, jež v § 10 odst. 1 stanoví, že ceny staveb v osobním vlastnictví podle tohoto předpisu stanovené jsou cenami nejvyššími. V citované vyhlášce však nejsou ceny těchto staveb (ani horní hranice cen) stanoveny pevnými částkami. Jsou tu stanoveny zásady, z nichž je nutno při určení ceny těchto staveb vycházet a k jejichž aplikaci je zpravidla třeba odborných znalostí.

To je patrné např. z ustanovení § 2 odst. 3 vyhlášky č. 43/1969 Sb., podle něhož se cena rodinného domku přiměřeně sníží o jeho opotřebení, přičemž toto snížení činí zpravidla při běžné údržbě 1 % za každý rok stáří stavby. Je to patrné i z přílohy k vyhlášce č. 43/1969 Sb., podle níž lze cenu porostů snížit až o polovinu v případě, že jde o stromy neúměrně slabého vzrůstu, neošetřované nebo zčásti poškozené nebo o nejakostní odrůdy. Ponechává tedy tento cenový předpis účastníkům smlouvy při dohodě o kupní ceně např. rodinného domku se zahradou s porosty, popřípadě i znalci při odhadu ceny takové stavby, určitou volnost, neboť posouzení ceny podle zmíněných zásad v něm uvedených (např. posouzení míry opotřebení a v důsledku toho přiměřenosti snížení ceny z hlediska ustanovení § 2 odst. 3 vyhlášky č. 43/1969 Sb.) je tu do jisté míry věcí volné úvahy a individuálního přístupu k ocenění věci. Při této volné úvaze nejde sice o libovůli, nýbrž o úvahu, která musí být náležitě podložena a odůvodněna, avšak tato určitá volnost (byť i omezená) může vést k tomu, že se odhady ceny téže stavby provedené k témuž dni mohou od sebe do jisté míry lišit. Tuto skutečnost nutno vzít v úvahu i při aplikaci již citovaného ustanovení § 10 odst. 1 vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Občanský zákoník požaduje v ustanovení § 399 odst. 2 (pod sankcí neplatnosti smlouvy vyjádřené v ustanovení § 39 o. z.), aby dohodnutá kupní cena nepřesahovala cenu stanovenou cenovým předpisem, a tam, kde není možné cenu takto určit, cenu stanovenou odhadem.

Při výkladu ustanovení § 399 odst. 2 o. z. nelze vycházet jen ze slovního znění tohoto ustanovení. Je třeba přihlížet k jeho smyslu a účelu, jímž je zabránit především tomu, aby nedocházelo při převodech movitých a nemovitých věcí k cenovým spekulacím ve vztahu mezi občany, a je třeba mít

na zřeteli i základní články občanského zákoníku, zejména čl. VI – VIII o. z. Je třeba brát v úvahu i to, že se zřetelem k absolutní neplatnosti smluv vyjádřené v ustanovení § 39 o. z. a k tomu, že podle ustanovení § 100 odst. 1 o. z. se nepromlčuje právo vlastnické, je třeba čelit také tomu, aby právní vztahy mezi účastníky smlouvy mohly být snadno i se značným časovým odstupem zpochybněny poukazem na to, že dohodnutá cena neodpovídá ustanovení § 399 odst. 2 o. z., a to např. i tehdy, když účastníci smlouvy při dohodě o kupní ceně zachovali náležitou míru opatrnosti a vyžádali si jako podklad pro určení ceny přípustné podle cenového předpisu odborný odhad.

Nelze proto za důvod neplatnosti kupní smlouvy z hlediska ustanovení § 399 odst. 2 o. z. považovat každé, tedy i jen nepatrné překročení ceny určené ve smyslu tohoto ustanovení, nýbrž mohlo by jím být jen takové překročení, které je výraznějším, podstatným překročením této ceny.

Není tedy na místě činit závěry o neplatnosti kupní smlouvy z hlediska ustanovení § 399 odst. 2 o. z. (v souvislosti s ustanoveními vyhlášky č. 43/1969 Sb.) např. jen z té skutečnosti, že byly o ceně prodávané stavby v osobním vlastnictví podány rozdílné znalecké posudky.

V projednávané věci převyšovala dohodnutá kupní cena podle zjištění soudů obou stupňů nejvyšší přípustnou cenu stanovenou ve smyslu ustanovení § 399 odst. 2, věta první, o. z. o 16 %. SE zřetelem ke zjištění o tom, jaké podklady měli účastníci smlouvy pro dohodnutou kupní cenu a v kterých položkách této ceny došlo k odchylce od ceny stanovené podle cenového předpisu, lze dospět k závěru, že tu nešlo o takové překročení, jež by činilo kupní smlouvu neplatnou.

Za splnění předpokladů ustanovení § 39 o. z. je právní úkon (jednostranný či dvoustranný) neplatný od počátku a bez ohledu na to, zda účastníci o důvodu neplatnosti věděli a zda jej chtěli uplatnit. Jde o ustanovení, jehož účinky nelze dohodou účastníků právního úkonu vyloučit a nastávají přímo ze zákona, takže i výrok soudního rozhodnutí konstatující neplatnost právního úkonu má jen deklaratorní a nikoli konstitutivní význam.

Je třeba ještě dodat, že od případu neplatnosti smlouvy, kdy smlouva byla od počátku neplatná, nutno odlišit případy, kdy platná smlouva byla dodatečným odstoupením některým z účastníků smlouvy od počátku zrušena ve smyslu ustanovení § 48 o. z. Základním předpokladem k tomu, aby mohli z důvodů v zákoně uvedených dojít k odstoupení od smlouvy, je ovšem i to, aby smlouva byla platně uzavřena, neboť nedošlo-li k tomu, pak se nemohlo od smlouvy odstoupit.

Jedním z důvodů, pro něž lze za splnění předpokladů podle ustanovení § 49 o. z. odstoupit od smlouvy, je omyl účastníka smlouvy. Pokud by došlo k omylu ve skutečnostech rozhodných pro dohodu o kupní ceně, mohl by tento omyl být důvodem pro odstoupení od smlouvy jen v případě, že by smlouva byla platně uzavřena i z hlediska ustanovení § 399 odst. 2 o. z., tedy např. proto, že byla za podmínek uvedených v ustanovení § 49 o. z. dohodnuta cena nižší. Kdyby však došlo k omylu, který způsobil, že byla dohodnuta cena vyšší, než odpovídá ustanovením § 399 odst. 2 o. z., a že v důsledku toho byla smlouva podle ustanovení § 39 o. z. neplatná, pak tento omyl nemohl být (ani za splnění ostatních zákonných předpokladů) důvodem pro odstoupení od neplatné smlouvy.

Poněvadž tedy v projednávané věci nedošlo k vytýkanému porušení zákona, byla stížnost pro porušení zákona zamítnuta (§ 242 odst. 1 o. s. ř.).

1) v SSR vyhláška č. 47/1969 Sb.