

**Česká republika**  
**NÁLEZ**  
**Ústavního soudu**

**Jménem republiky**

Ústavní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Kateřiny Šimáčkové (soudkyně zpravodajka) a soudců Tomáše Lichovníka a Davida Uhlíře o ústavní stížnosti stěžovatelky **A. P.**, zastoupené Mgr. Zdeňkem Stránským, advokátem se sídlem Osadní 12a, Praha 7, proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 13. 2. 2015 č. j. 30 C 67/2012-169, proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 9. 2015 č. j. 20 Co 221/2015-210 a proti usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2016 č. j. 30 Cdo 530/2016-235, za účasti vedlejší účastnice M. N., zastoupené Mgr. Vitem Palarčíkem, advokátem se sídlem Milady Horákové 26, Brno, takto:

- I. Rozsudkem Okresního soudu v Trutnově ze dne 13. 2. 2015 č. j. 30 C 67/2012-169, rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 9. 2015 č. j. 20 Co 221/2015-210 a usnesením Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2016 č. j. 30 Cdo 530/2016-235 bylo porušeno základní právo stěžovatelky na soudní ochranu zaručené čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a její základní právo vlastnit majetek zaručené čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**
- II. Tato rozhodnutí se proto ruší.**

O d ů v o d n ě n í :

**I. Vymezení případu**

1. Shora uvedeným rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové (dále jen „krajský soud“) byl potvrzen rozsudek Okresního soudu v Trutnově (dále jen „okresní soud“), kterým byla zamítnuta žaloba stěžovatelky na určení vlastnického práva k jí obývanému bytu, směřující proti vedlejší účastnici jako žalované. Stěžovatelce byla rovněž uložena povinnost uhradit vedlejší účastnici náklady řízení před okresním a krajským soudem (v celkové výši 131.940 Kč).

2. Stěžovatelka tvrdila, že k prodeji bytové jednotky třetí osobě, která ji posléze převedla na další osoby, od nichž ji nabyla vedlejší účastnice, byla donucena pod nátlakem subjektů, které ji v tísní přiměly uzavřít nevýhodné smlouvy o půjčce. Z jejích tvrzení a ze spisu okresního soudu sp. zn. 30 C 67/2012, který si Ústavní soud vyžádal, vyplynuly následující skutečnosti. Stěžovatelka se na jaře 2010 obrátila na společnost LSD Direct s. r. o. ve věci finanční půjčky ve výši 1.500.000 Kč, kterou potřebovala ke splacení svých dluhů. Poté, co byl dokončen převod bytu, který s rodinou obývala, do jejího vlastnictví, jí byla půjčka přislíbena a dne 11. 5. 2010 s ní společnost uzavřela smlouvu (č. 300125/10) o zprostředkování půjčky; dodatkem č. 1 ze dne 10. 6. 2010 byla sjednána odměna za zprostředkování ve výši 44.000 Kč, jakož i nárok na úhradu

nákladů, poplatků a odměn. Posléze byla stěžovatelka osobami jednajícími jménem uvedené společnosti přesvědčena k tomu, aby si vzala nejdříve půjčku ve výši 400.000 Kč a splatila svůj dluh v této výši u České spořitelny, čímž by došlo k odblokování zástavy bytu a navýšení její bonity pro očekávanou půjčku částky 1.500.000 Kč. Dne 10. 6. 2010 bylo proto stěžovatelce zprostředkováno uzavření smlouvy (č. 1/2010) o půjčce částky 400.000 Kč s panem Beránkem, jednajícím jako fyzická osoba. Doba splatnosti byla stanovena na 40 dnů, smluvní úrok byl stanoven sazbou 0,1% za každý započatý den až do zaplacení jistiny, v případě prodlení měla stěžovatelka hradit smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky denně a v případě prodlení překračujícího 60 dní měla uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 30% z dlužné částky. K obavě stěžovatelky, že za tak krátkou dobu nebude schopna půjčku splatit, jí bylo řečeno, že jí bude mezitím poskytnuta půjčka na částku 1.500.000 Kč, díky které částku 400.000 Kč zaplatí. Ve smlouvě bylo dále ujednáno, že stěžovatelce bude po odečtení odměny pro věřitele pana Beránka (ve výši 40.000 Kč) poskytnuto 360.000 Kč, z čehož bude částka 59.354 Kč převedena jako provize na účet zprostředkovatelské společnosti. Dne 17. 6. 2010 byla k zajištění této půjčky uzavřena mezi stěžovatelkou a panem Beránkem smlouva o zřízení zástavního práva k bytové jednotce stěžovatelky. Protože skutečně vyplacená částka ve výši 300.646 Kč stěžovatelce nestačila k zaplacení jejího dluhu u České spořitelny a protože jí navzdory příslibu nebyla poskytnuta půjčka ve výši 1.500.000 Kč, a nemohla tedy splatit ani svůj dluh ze smlouvy č. 1/2010, uzavřela s ní společnost LSD Direct s. r. o., údajně pod pohrůžkou vystěhování, dne 8. 9. 2010 smlouvu (č. 100005/10) o půjčce částky 720.000 Kč, jakož i smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti; podmínky obou smluv týkající se splatnosti, úroků a smluvních pokut byly stanoveny stejně jako u smluv uzavřených ve dnech 10. a 17. 6. 2010. Ve smlouvě o půjčce bylo ujednáno, že stěžovatelce bude poskytnuta částka 650.000 Kč na úhradu dluhu ze smlouvy č. 1/2010, která bude poukázána přímo na účet pana Beránka, zbytek ve výši 70.000 Kč představuje odměnu věřitelské společnosti. Stěžovatelka tedy z této půjčky ničeho neobdržela. Poté, co stěžovatelka dluh ze smlouvy č. 100005/10 nesplatila, přesvědčily ji věřitelské osoby, že východiskem z její situace bude prodej bytu třetímu subjektu, společnosti Emelin Invest s. r. o., jejíž jedinou společnicí a jednatelkou byla sestra pana Beránka, za kupní cenu 900.000 Kč, k němuž došlo na základě kupní smlouvy (č. 1/2010) ze dne 11. 11. 2010. V bodě týkajícím se kupní ceny stěžovatelka akceptovala, že celá částka bude převedena na účet věřitele. Dále byl vzájemnou dohodou sjednán nájem stěžovatelky k předmětnému bytu a právo na odkup bytu za částku 900.000 Kč. Byt byl posléze smlouvou (č. 2/2010) ze dne 26. 11. 2010 převeden na rodiče sourozenců Beránkových, přičemž jeho obvyklá cena byla pro účely jejich hypotečního úvěru znalcem odhadnuta na 1.000.000 Kč. Kupní smlouvou ze dne 5. 4. 2011 byt za částku 1.000.000 Kč koupila údajně jako investici vedlejší účastnice, která je tetou Jaroslava Nováka, tehdejšího jednatele společnosti LSD Direct s. r. o., a to aniž by ho shlédla.

3. K návrhu stěžovatelky bylo dne 7. 2. 2012 zahájeno insolvenční řízení. Usnesením krajského soudu č. j. KSHK 40 INS 2765/2012-A ze dne 26. 3. 2012 byl zjištěn úpadek stěžovatelky a povoleno řešení jejího úpadku oddlužením. Vzhledem k tomu, že bytová jednotka, o níž se v předmětném určovacím řízení jednalo, nebyla insolvenčním správcem do majetkové podstaty zahrnuta, rozhodl Vrchní soud v Praze dne 25. 6. 2013, že k projednání a rozhodnutí určovací žaloby jsou v prvním stupni příslušné okresní soudy.

4. Stěžovatelka v žalobě ze dne 14. 6. 2012 a v průběhu určovacího řízení namítala, že uvedené subjekty jednaly od začátku ve shodě s cílem uvést ji v omyl a získat předmětnou bytovou jednotku, a sledovaly tak nemravné cíle. Zneužily totiž její hospodářské tísně a uzavřely s ní nápadně nevýhodnou smlouvu o půjčce částky 400.000 Kč, která měla za následek uzavření celé série dalších nevýhodných smluv, jež však dle stěžovatelky stíhá absolutní neplatnost podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník v tehdy účinném znění, dále jen „dřívější občanský zákoník“) pro rozpor s dobrými mravy. Na soudním jednání stěžovatelka tvrdila, že si není vědoma podpisu kupní smlouvy, domnívá se, že podepisovala poskytnutí půjčky ve výši 720.000 Kč. Jestliže pak byla hodnota sporného bytu znalcem jí osloveným vyčíslena na částku 1.784.869 Kč, příp. znalcem objednaným bankou pro účely hypotečního úvěru na částku 1.000.000 Kč, zatímco ona fakticky obdržela pouze částku 300.646 Kč, byla tato bytová jednotka prodána za výrazně nižší cenu. Dle stěžovatelky přitom věřitelé jednali z pozice výrazně finančně gramotnějších osob a zneužili její neznalosti a tísně k vlastnímu finančnímu prospěchu; za toto jednání je proti nim dokonce vedeno trestní stíhání pro podvod a lichvu. Vedlejší účastnice pak nevynaložila při koupi potřebnou opatrnost a nemohla být v dobré víře, přičemž ani případné nabytí bytu v dobré víře nemůže být silnější než absolutní právo skutečného vlastníka. Ve svém odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně stěžovatelka uvedla, že o půjčku ve výši 720.000 Kč nestála, ale bylo jí řečeno, že je to mezistupeň k dosažení půjčky ve výši 1.500.000 Kč; pokud z této druhé půjčky měl být umořen údajný dluh ve výši 650.000, ten nemohl z první smlouvy reálně vzniknout ani po připočtení úroků z prodlení. Podle ní nelze učinit závěr o neplatnosti pouhých částí smluv o půjčce týkajících se odměny věřiteli a jednorázové smluvní pokuty, neboť i tato ujednání měla celkový vliv na to, že musela přistoupit na prodej bytu, když druhá půjčka byla prakticky započtena nejen na jistinu půjčky předchozí, ale i na odměnu a smluvní pokutu; navíc ani jedna z půjček nebyla nijak vyúčtována.

5. Vzhledem k tomu, že proti Jaroslavu Novákovi a Tomáši Beránkovi bylo dne 8. 7. 2013 zahájeno trestní stíhání mj. pro přečin lichvy, ve kterém stěžovatelka vystupovala jako jedna z poškozených, okresní soud svým usnesením ze dne 29. 10. 2013 řízení o určení vlastnického práva přerušil do doby pravomocného skončení trestního řízení. Uvedl přitom, že se vede vyšetřování, které se může stát podkladem pro rozhodnutí o spáchání trestného činu, kterým by byl soud podle § 135 odst. 1 o. s. ř. vázán a ve světle kterého by bylo případně nutné považovat předmětné smlouvy o půjčkách a první kupní smlouvu za rozporné se zákonem. Poté, co bylo výše uvedené usnesení o zahájení trestního stíhání dne 30. 10. 2013 zrušeno pro vady, změnil okresní soud svůj náhled na vliv trestního řízení na probíhající spor a dospěl k závěru, že není namístě postup podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. Obžaloba byla státním zástupcem Okresního státního zastupitelství v Jihlavě podána dne 4. 9. 2015.

6. Z napadených rozhodnutí přiložených k ústavní stížnosti a ze spisu okresního soudu sp. zn. 30 C 67/2012 vyplývá, že v určovacím řízení se obecné soudy nejprve jako předběžnou otázkou zabývaly platností kupní smlouvy na byt, kterou stěžovatelka uzavřela dne 11. 11. 2010 se společností Emelin Invest s. r. o., a to i s přihlédnutím k předchozím smlouvám o půjčkách, bez kterých by k převodu bytu nedošlo. Dospěly k závěru, že i kdyby stěžovatelka uzavřela kupní smlouvu ve stavu rozrušení a tísně (což okresní soud považoval za prokázané, zatímco krajský soud nikoliv), to by bez dalšího nezpůsobilo absolutní neplatnost smlouvy podle § 39 dřívějšího občanského zákoníku; stěžovatelce se sice na kupní ceně dostalo méně, než činila odhadní cena bytu

ve výši 1.000.000 Kč, a rovněž méně, než činil dluh věřitelů ze smluv o půjčkách, mezi poskytnutým plněním však nebyl natolik hrubý nepoměr, aby bylo možné označit smlouvu za lichevní, a tedy absolutně neplatnou. Okresní soud dále konstatoval, že za okolnost v rozporu s dobrými mravy by mohla být považována ta skutečnost, že kupní cena z prodeje bytu byla v plném rozsahu vyplacena věřiteli žalobkyně (pokud by nebyl jejím skutečným věřitelem). S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 236/2005 ze dne 27. 2. 2007 k tomu uvedl, že výše úroků ve výši 0,1% (tj. 360 Kč) denně (cca 36% ročně) a smluvní pokuty v případě prodlení ve výši 0,5% (tj. 1.800 Kč) denně může být vzhledem ke všem okolnostem případu přiměřená; oproti tomu považoval za neplatné ujednání o odměnách věřiteli ve výši 40.000 Kč a 70.000 Kč a o jednorázové smluvní pokutě, což však podle něj nevyvolalo neplatnost smluv o půjčce jako celku. Oba soudy přitom zdůraznily, že stěžovatelka měla v době uzavření smlouvy ze dne 11. 11. 2010 vysoké finanční závazky, výše jejich dluhů každým dnem narůstala – před podpisem kupní smlouvy měly jen její závazky z první smlouvy o půjčce hodnotu bezmála 580.000 Kč - a prodej bytu pro ni představoval prakticky jedinou možnost, jak tomu zabránit. Poukázaly přitom na její neuváživost, resp. nezodpovědnost, s tím, že by půjčku ve výši 1.500.000 Kč, byla-li by jí poskytnuta, pravděpodobně nesplácela, když nebyla schopna splácet ani nižší částky a neplatí ani náklady spojené s užíváním bytu. Soudy dále uvedly, že stěžovatelka měla možnost řešit svou situaci jinak než podpisem kupní smlouvy, mohla např. zpochybnit nároky věřitelů ze smluv o půjčkách či platnost zástavní smlouvy. Podle nich v řízení (alespoň zpočátku) netvrdila, že u ní chyběla vůle kupní smlouvu uzavřít, od kupní smlouvy neodstoupila a byla srozuměna s tím, že se ocitne v postavení nájemkyně; stále přitom spoléhala na zprostředkování půjčky ve výši 1.500.000 Kč. Při jednáních ji navíc doprovázel příbuzný, který ve svědecké výpovědi potvrdil, že měla možnost si uzavírané smlouvy promyslet, k čemuž ji vybědla i notářka. Krajský soud konečně poznamenal, že ve svém insolvenčním návrhu stěžovatelka nezmínila výše uvedené půjčky, měla tedy za to, že byly splaceny z kupní ceny za předmětný byt. Soudy proto dospěly k závěru, že kupní smlouvu ze dne 11. 11. 2010 nelze mít za lichevní a neplatnou pro rozpor s dobrými mravy, že stěžovatelka platně převedla své vlastnické právo k bytu na třetí osobu, a že by proto bylo nadbytečné hodnotit existenci dobré víry vedlejší účastnice při uzavírání kupní smlouvy ze dne 5. 4. 2011. S ohledem na právní hodnocení věci konečně nepovažovaly za podstatné, kdo byl skutečným věřitelem dluhu z půjčky, zda pan Beránek nebo společnost LSD Direct s. r. o., ani to, že jednání Tomáše Beránka a Jaroslava Nováka bylo v té době předmětem trestního řízení. Nejvyšší soud pak odmítl jako nepřipustné dovolání stěžovatelky, ve kterém poukazovala na to, že z důvodu její tísně a nemravného jednání jejich věřitelů jsou předmětné smlouvy absolutně neplatné pro rozpor se zákonem a s dobrými mravy, že vedlejší účastnice nemohla být při koupi v dobré víře a že její finanční morálka není podstatná pro posouzení neplatnosti jednání jejich věřitelů. Dovolací soud měl za to, že stěžovatelka řádně vymezila předpoklady přípustnosti dovolání pouze v řešení právní otázky jí tvrzené tísně, kterou odvolací soud podle ní neposoudil v souladu s rozsudkem dovolacího soudu sp. zn. 32 Odo 807/2002. Vzhledem k tomu, že podle odvolacího soudu se stěžovatelka v době uzavření kupní smlouvy ve stavu tísně nenacházela, že skutková zjištění, z nichž odvolací soud vyšel, nelze v dovolacím řízení revidovat a že posouzení tísně je otázkou skutkovou, nikoliv právní (srov. náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 621/200 ze dne 14. 5. 2002), tato námitka nemohla dle Nejvyššího soudu přípustnost dovolání založit. Další dovolací argumentace pak neobsahovala vymezení předpokladů přípustnosti.

7. Z usnesení krajského soudu č. j. 26 Co 239/2016-404 ze dne 13. 7. 2016, které bylo přiloženo k ústavní stížnosti, vyplývá, že stěžovatelka nyní před obecnými soudy čelí žalobě na vyklizení předmětného bytu. V tomto řízení vydal okresní soud dne 27. 4. 2016 rozsudek č. j. 9 C 64/2011-352, kterým uložil stěžovatelce povinnost byt vyklidit. Stěžovatelka podala odvolání, ve kterém zopakovala své tvrzení, že její vlastnické právo k bytu nebylo platně převedeno na třetí osobu, a tudíž ani na vedlejší účastnici.

8. Usnesením sp. zn. I. ÚS 3308/16 ze dne 25. 10. 2016 vyhověl Ústavní soud návrhu stěžovatelky na odklad vykonatelnosti napadených rozhodnutí vydaných v řízení o žalobě na určení vlastnického práva, na jejichž základě probíhá řízení o vyklizení předmětného bytu.

## **II. Argumentace účastníků řízení**

9. Stěžovatelka v ústavní stížnosti tvrdí, že napadenými rozhodnutími obecné soudy porušily její základní práva na majetek a na soudní ochranu, zaručená čl. 11 odst. 1 a čl. 36 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Namítá, že soudy pouze poukazovaly na fakt, že mohla jednat jinak a že by vyšší půjčku pravděpodobně nesplácela (což stěžovatelka popírá). Má za to, že na ni soudy kladly nároky, které se rozumem průměrného člověka jeví jako nepřiměřené s ohledem na to, že věřitelé získali na její úkor prospěch právě proto, že její finanční a právní gramotnost nebyla na tak dobré úrovni, aby si mohla uvědomit nekalost jejich jednání. Stěžovatelka je toho názoru, že obecné soudy dostatečně nezkontrolovaly jednání jejich věřitelů ve vzájemných souvislostech a ve světle ustanovení § 39 dřívějšího účinného občanského zákoníku. Pokud by soudy rozhodovaly spravedlivě, musely by dojít k závěru, že jednání jejich věřitelů bylo v rozporu s dobrými mravy a směřovalo k tomu, připravit ji o byt za neúměrně nízkou částku, když za byt oceněný znalce na částku 1.000.000 Kč ve skutečnosti obdržela pouze částku 300.646 Kč. Nejvyšší soud pak pochybil, když napadená rozhodnutí nezrušil a neposuzoval věc meritorně.

10. Ve svém vyjádření k ústavní stížnosti krajský soud uvedl, že stěžovatelka pozbyla své vlastnické právo k bytu uzavřením kupní smlouvy s třetí osobou ze dne 11. 11. 2010, již byla kupní cena stanovena na 900.000 Kč. Tržní cena nemovitosti byla přitom znalce odhadnuta na 1.000.000 Kč, a stěžovatelka tedy neuzavřela kupní smlouvu za nápadně nevýhodných podmínek; nebylo ani prokázáno, že by kupní smlouvu uzavřela v tísní. Navíc tíseň sama o sobě podle dřívějšího občanského zákoníku neplatnost smlouvy nezpůsobovala, byla pouze důvodem pro odstoupení od smlouvy, pokud by byla smlouva navíc uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek; to se v projednávané věci nestalo a stěžovatelka také od kupní smlouvy neodstoupila. Žalovaná byt nekoupila od stěžovatelky, ale od třetích osob, za částku 1.000.000 Kč, z níž naprostou většinu čerpala z hypotečního úvěru, který momentálně splácí; vycházela přitom ze stavu v katastru nemovitostí a byla informována o tom, že v bytě bydlí stěžovatelka na základě nájemní smlouvy. Vlastní kupní smlouvě stěžovatelka v podstatě nic nevytýká, kromě toho, že počítala s půjčkou ve vyšší částce (1.500.000 Kč), aniž by uvedla, z čeho by takovou půjčku výrazně převyšující hodnotu jejího majetku hradila. Pokud při podpisu smlouvy souhlasila s tím, že kupní cena bude vyplacena jejím věřitelům na úhradu dluhů, nečiní to dle názoru krajského soudu smlouvu bez dalšího rozpornou se zákonem a nejde ani o zásah do stěžovatelčina vlastnického práva; jedná se naopak o běžný způsob řešení dluhů, přičemž prodej

majetku dlužníka (v rámci exekuce, insolvenčního řízení) je věřiteli vždy využíván. Na důsledek takového řešení byla stěžovatelka před podpisem upozorněna notářkou i jedním ze svých příbuzných. Stěžovatelka nikdy netvrdila, že by jí chyběla vůle kupní smlouvu uzavřít, přičemž zároveň uzavřela i nájemní smlouvu. O přístupu stěžovatelky k placení dluhů svědčí to, že své půjčky nesplácí a neplatí ani náklady na své bydlení v předmětném bytě, které tak musí hradit vedlejší účastnice. Důsledek v případě vyhovění žalobě by byl pro vedlejší účastnici takový, že ta by o své vlastnické právo k bytu přišla a musela by splatit hypotéku poskytnutou na kupní cenu za byt, zatímco stěžovatelka by měla prospěch ze svého minimálně nemravného jednání (nevracení půjček, neplnění závazků), a jednalo by se o jednoznačný signál, že dlužníci nemusejí splácet své dluhy.

11. Nejvyšší soud uvedl v reakci na argumentaci stěžovatelky následující skutečnosti. Stěžovatelka při vymezení přípustnosti dovolání označila jako otázku, která nebyla odvolacím soudem posouzena v souladu s rozhodovací praxí dovolacího soudu, toliko skutkovou otázku týkající se existence tísňe, přičemž zcela pominula vymezení odpovídající právní otázky. Ve vztahu k tvrzené absenci dobré víry vedlejší účastnice také zcela opomněla vymežit právní otázku, na níž dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí. Nárok stěžovatelky by však nemohl obstát ani tehdy, kdyby řádně přípustnost dovolání vymežila, jelikož odvolací soud rozhodl v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, a stěžovatelka ani netvrdila, že by dovolací soud měl již dříve vyřešenou otázku hmotného práva posoudit jinak (a jakým způsobem). Ačkoliv před obecnými soudy stěžovatelka tvrdila, že existence její tísňe při uzavírání předmětných smluv vedla k jejich absolutní neplatnosti, v ústavní stížnosti si je již zřejmě vědoma toho, že případná tíseň by způsobovala toliko neplatnost relativní, a proto akcentuje tvrzený rozpor předmětných smlouvy s dobrými mravy. Již soud prvního stupně se však zabýval tím, zda lze předmětnou smlouvu označit za lichevní pro rozpor s dobrými mravy, a s ohledem na absenci hrubého nepoměru vzájemného plnění tuto otázku posoudil v souladu s relevantní praxí dovolacího soudu. S odkazem na judikaturu Ústavního soudu týkající se výkladu pojmu „dobré mravy“ pak Nejvyšší soud připomněl, že u rozhodnutí založeného na zákonem povolené úvaze soudu je Ústavní soud povolán pouze zkoumat, zda takové rozhodnutí nevybočilo z mezí stanovených ústavním pořádkem, k čemuž v projednávané věci nedošlo.

12. Okresní soud ani vedlejší účastnice nevyužily svého práva se k ústavní stížnosti vyjádřit.

13. Ve své replice stěžovatelka zdůraznila, že namítá absolutní (nikoliv relativní) neplatnost kupní smlouvy, neboť tato byla uzavřena v rozporu s dobrými mravy. Připouští, že měla dluhy, ovšem ne v takové výši, že by se situace nedala řešit; nikdy neměla v úmyslu svůj byt prodat a nebyla si ani vědoma, že uzavírá kupní smlouvu. Pokud by zmíněné osoby měly skutečně v úmyslu jí pomoci, nabídly by jí konsolidaci dluhů poskytnutím nového úvěru zajištěného buď zástavním právem anebo zajišťovacím převodem práva. Místo toho zneužily její tísňe takovým způsobem, kterému se nedalo v rámci obvyklé obezřetnosti občana ubránit.

### III. Právní posouzení

#### A. Obecné principy

14. Jak již Ústavní soud mnohokrát v minulosti zdůraznil, jeho základním úkolem podle čl. 83 Ústavy je ochrana ústavnosti. Ve své činnosti musí respektovat jeden ze základních principů právního státu, dle něhož lze státní moc uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví (čl. 2 odst. 3 Ústavy, čl. 2 odst. 2 Listiny). Ústavní soud není vrcholem soustavy soudů (čl. 91 Ústavy), a proto mu ani nepřísluší přehodnocovat hodnocení dokazování provedené obecnými soudy, nejsou-li jimi porušena ústavně zaručená základní práva nebo svobody stěžovatele.

15. Dle Ústavního soudu je jednou z funkcí Ústavy, zvláště ústavní úpravy základních práv a svobod, její „prostupování“ celým právním řádem včetně oblastí práva soukromého. Smysl Ústavy spočívá nejen v úpravě základních práv a svobod, institucionálního mechanismu a procesu utváření legitimních rozhodnutí státu, nýbrž i v povinnosti orgánů veřejné moci interpretovat a aplikovat právo pohledem ochrany základních práv a svobod, což pro soudy výslovně vyplývá již z čl. 4 Ústavy (srov. např. nález sp. zn. II. ÚS 1287/14 ze dne 31. 8. 2015; všechna citovaná rozhodnutí Ústavního soudu jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>). Při výkladu a aplikaci právních předpisů nelze pomíjet jejich účel a smysl, který není možné hledat jen ve slovech a větech toho kterého předpisu, ale v němž je třeba vždy nalézat i principy uznávané demokratickými právními státy [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 523/07 ze dne 7. 5. 2009 (N 113/53 SbNU 409) a nález sp. zn. II. ÚS 1648/10 ze dne 16. 11. 2010 (N 226/59 SbNU 299)]. V procesu, kterým se interpretuje a aplikuje právo, tak musí být vždy přítomna spravedlnost [srov. nález sp. zn. Pl. ÚS 16/12 ze dne 16. 10. 2012 (N 174/67 SbNU 115; 369/2012 Sb.), bod 30].

#### *1. Ústavní princip ochrany slabší strany*

16. Ústavní soud v minulosti také konstatoval, že vznik závazkových vztahů musí vycházet zejména z respektu a ochrany autonomie vůle smluvních subjektů, neboť se jedná o zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu. Ústavní soud ve své předchozí judikatuře autonomii vůle dovedl též z čl. 2 odst. 3 Listiny, podle něhož každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá [srov. např. nález sp. zn. I. ÚS 167/04 ze dne 12. 5. 2004 (N 70/33 SbNU 197)]. Přesto však ochrana autonomie vůle nemůže být absolutní tam, kde existuje jiné základní právo jednotlivce nebo ústavní princip či jiný ústavně aprobovaný veřejný zájem, který je způsobilý autonomii vůle proporcionálně omezit [srov. např. nález sp. zn. IV. ÚS 457/10 ze dne 18. 7. 2013 (N 124/70 SbNU 133)].

17. Takovým ústavním principem korigujícím v soukromém právu uplatnění zásady autonomie vůle je bezpochyby princip rovnosti, a to v jeho materiálním či faktickém pojetí (čl. 1 Listiny). Základní ústavní princip rovnosti lze pojímat ve dvou rovinách – jako rovnost formální nebo rovnost faktickou. Není pochyb o tom, že úlohou zákonodárce je zajistit při tvorbě právního řádu všem adresátům právních norem formální rovnost, avšak s ohledem na skutečnost, že v reálném světě přírody i společnosti existuje z řady důvodů faktická nerovnost, musí zákonodárce v odůvodněných případech zvažovat i případy normativního zakotvení nerovnosti, která

například odstraní faktickou nerovnost nebo jiný handicap. I tam, kde se zákonodárce nevydal cestou vědomého zvýhodnění „slabšího“, aby pro konkrétní životní situaci dal přednost rovnosti faktické před formální, ponechává orgánu, který pozitivní právo aplikuje, prostor pro řešení napětí mezi neúplností psaného práva a povahou konkrétního případu cestou aplikace ústavních principů v materiálním pojetí právního státu (soudcovská diskrece) [viz nálezn sp. zn. Pl. ÚS 42/03 ze dne 28. 3. 2006 (N 72/40 SbNU 703; 280/2006 Sb.)].

18. Právní doktrína k otázce rovnosti v soukromoprávních vztazích uvádí (Hurdík, Jan a Lavický, Petr. Systém zásad soukromého práva. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010, str. 115-120), že soukromé právo garantuje každému co nejširší míru možnosti svobodného jednání, avšak právě proto, že ji garantuje každému, musí ji zároveň u některých omezit, aby byla zaručena všem. Ze střetu autonomie vůle a z ideje rovnosti potom vyplývá ochrana slabší smluvní strany, a to s cílem dosažení vyvážené pozice, tj. spravedlnosti, ekvity či rovnováhy zúčastněných zájmů. Ve vztazích, v nichž vystupují strany, jejichž výchozí pozice jsou značně nerovnovážné (například ve vztahu podnikatele se spotřebitelem), se nelze spokojit s tím, že oběma stranám budou poskytnuty stejné právní prostředky, tedy jakási formální rovnost, neboť ve skutečnosti nerovnost výchozích prostředků způsobuje i nerovnost ve výsledku samotném. Řešení této situace spočívá v nerovnovážné úpravě subjektivních práv a povinností účastníků soukromoprávního vztahu tím, že slabší smluvní straně (typicky spotřebiteli) je přiznáno více práv a silnější smluvní straně (dodavateli) je uloženo více povinností. Účelem dané právní úpravy je tedy snaha o dosažení skutečné rovnováhy tím, že budou právně vyrovnány výchozí ekonomické, informační, odborné a jiné rozdíly, jež mezi stranami panují. Jinak řečeno, aby bylo dosaženo rovnosti jako cíle, je nutno nerovnost výchozích pozic korigovat stejně nerovnou úpravou práv a povinností. V této souvislosti hovoří doktrína i judikatura o zajištění rovnosti prostředků [viz nálezn sp. zn. I. ÚS 3512/11 ze dne 11. 11. 2013 (N 183/71 SbNU 201)].

19. Ústavní soud připomíná, že v jeho judikatuře již byla ochrana slabší smluvní strany shledána principem ústavněprávního významu, jímž se orgány veřejné moci mají v aplikační praxi povinnost řídit. Tento princip je obzvláště akcentován v oblasti právních vztahů specifického charakteru, jako jsou spotřebitelské smlouvy, vztahy vyplývající z pracovního, směnečného či nájemního práva, apod. [srov. např. nálezn sp. zn. II. ÚS 2164/10 ze dne 1. 11. 2011 (N 187/63 SbNU 171), usnesení sp. zn. III. ÚS 3436/12 ze dne 19. 3. 2013, dále např. nálezy sp. zn. I. ÚS 3512/11 ze dne 11. 11. 2013, sp. zn. III. ÚS 562/12 ze dne 24. 10. 2013 a sp. zn. II. ÚS 1774/14 ze dne 9. 12. 2014 (N 221/75 SbNU 485)]. Cílem je nahradit formální rovnost smluvních stran rovností materiální. Od vstupu České republiky do Evropské unie se zásada účinné ochrany spotřebitele promítá do českého právního řádu také prostřednictvím evropského práva, v němž jsou jejím právním základem ustanovení Smlouvy o fungování Evropské unie a článek 38 Listiny základních práv Evropské unie, prováděné celou řadou směrnic.

20. Přiznáním vyšší právní ochrany fakticky slabší smluvní straně Ústavní soud nezpochybnuje zásadu *pacta sunt servanda* (smlouvy necht' jsou dodržovány) ani ochranu autonomie vůle. Tyto principy je nicméně třeba hodnotit v kontextu principu spravedlivého rozhodování jakožto vůdčího a zásadního principu fungování soudní moci. Je proto třeba rozlišovat situaci, kdy vstupují do právního vztahu dva subjekty nacházející se v obdobném postavení (např. podnikatelé), a situaci, kdy dochází ke

vzniku právního vztahu mezi podnikatelem (tedy v daném oboru činnosti profesionálem) a nepodnikatelem, tedy subjekty, jež zásadně nejsou v rovném postavení [srov. např. nálezy sp. zn. I. ÚS 342/09 ze dne 15. 6. 2009 (N 144/53 SbNU 765), sp. zn. IV. ÚS 457/10 ze dne 18. 7. 2013 (N 124/70 SbNU 133) a sp. zn. II. ÚS 1287/14 ze dne 31. 8. 2015]. Velmi problematická je i pozice smluvní strany nacházející se v tísní, tím spíše, pokud tuto tíseň svým jednáním (spolu)vyvolala druhá strana, která jí využívá.

21. Obecným korektivem obsahu některých svobodně sjednaných závazků (nad rámec konkrétní úpravy ochrany spotřebitele v zákoně o spotřebitelském úvěru a v novém občanském zákoníku) je v českém právu zejména princip ochrany dobrých mravů podle § 3 odst. 1 dřívějšího občanského zákoníku [srov. též nálezy sp. zn. II. ÚS 3/06 ze dne 6. 11. 2007 (N 185/47 SbNU 429) a sp. zn. I. ÚS 342/09 ze dne 15. 6. 2009 (N 144/53 SbNU 765)]. K jeho aplikaci nejčastěji dochází či docházelo na základě § 39 dřívějšího občanského zákoníku, kdy soudy rozhodovaly o neplatnosti právního úkonu z důvodu rozporu s dobrými mravy. Neplatnost podle tohoto ustanovení byla koncipována jako absolutní, to znamená, že soud k ní měl přihlížet z úřední povinnosti.

## 2. *Zákaz lichevních smluv*

22. Typickým příkladem absolutně neplatného právního úkonu, u něhož se uplatní ochrana slabší strany, jsou tzv. lichevní smlouvy [srov. Janoušek, M.: Trestněprávní aspekty lichvy po rekodifikaci soukromého práva ve srovnání s německým pojetím trestného činu lichvy, in *Státní zastupitelství*, Roč. 13 (2015), č. 1, str. 27-32, podle kterého je lichva symbolem překročení pomyslné smluvní svobody]. Přestože tento institut občanské právo platné před přijetím nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. neupravovalo, judikatura dovolacího soudu, též s přihlédnutím k trestnému činu lichvy podle § 253 trestního zákoníku, resp. v současné době přečinu lichvy podle § 218 zákona č. 40/2009, jakož i s přihlédnutím k dobové explicitní úpravě lichevní smlouvy ve smyslu § 879 obecného zákoníku občanského z roku 1811, zaujala právní názor, že lichevní smlouvy jsou takové smlouvy, které smluvní strana uzavře zneužívajíc něčí nezkušenosti, tísně, rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru; takové smlouvy byly podle § 39 dřívějšího občanského zákoníku absolutně neplatné pro rozpor s dobrými mravy. O smlouvu lichevní jde jen tehdy, kdy jednajícím z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena okolnostmi uvedenými shora, a tuto okolnost využil; 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, není důvodem neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy, případně z jiného důvodu, uvedeného v § 39 dřívějšího občanského zákoníku (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1993/2001 ze dne 8. 4. 2003; všechna citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Dlužno dodat, že přestože se relevantní judikatura vyvinula na půdorysu dřívějšího občanského zákoníku, který byl také aplikovatelný v nyní posuzované věci, nový občanský zákoník nepřinesl v této oblasti zásadní změny, kromě toho, že lichevní smlouvu výslovně zneplatnil (srov. ustanovení § 1796 a násl.).

23. S přihlédnutím k uvedeným normativním úpravám postihujícím lichevní jednání a k relevantní judikatuře shrnul Nejvyšší soud ve svém rozsudku 30 Cdo 4665/2009 znaky identifikující lichevní smlouvu tak, že *„objektivním znakem lichevní smlouvy, jejímž předmětem je převod nemovitého majetku, 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. Při posuzování, zda v konkrétním případě jde v skutku o hrubý nepoměr takového vzájemného plnění, nelze zpravidla vystačit pouze se zjištěním hodnot jednotlivých plnění a jejich prostým srovnáním, ale bude zapotřebí přihlédnout i k dalším okolnostem, které ať již přímo či nepřímo – společně s naplněním alespoň jednoho (z níže rozvedených) subjektivních znaků lichevního jednání - mohou mít 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 přečinu lichvy ve smyslu § 218 trestního zákoníku. 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 nebo alespoň v nepřímém úmyslu (...).“*

24. Přestože je dle Nejvyššího soudu vždy nutné pečlivě přihlédnout ke všem jedinečným skutkovým okolnostem konkrétního případu, předchozí soudní rozhodnutí mohou být určitým vodítkem při posuzování platnosti lichevní smlouvy z pohledu dobrých mravů ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 dřívějšího občanského zákoníku ve vazbě na § 39. Při rozhodování lze proto podpůrně využít závěry jak trestní, tak i civilní judikatury týkající se lichevních smluv, jež lze shrnout následujícím způsobem.

25. O lichevní smlouvu podle občanského práva jde v případě, kdy jednající z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena tísní, rozrušením, rozumovou slabostí anebo nezkušeností, a tuto okolnost využil; nevyžaduje se, aby jeho jednání bylo současně v trestním řízení označeno za trestný čin (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1993/2001). Pokud jde o otázku hrubého nepoměru plnění, tu obecné soudy řešily zejména ve vztahu k institutům smluvní pokuty, úroků a úroků z prodlení. Ústavní soud k tomu však dodává, že lichevní jednání může vyplývat i z celého komplexu smluv a průběhu transakce; posouzení věci by se tedy nemělo omezit na zkoumání jednotlivých smluvních ujednání samostatně.

26. Při zkoumání platnosti ujednání o smluvní pokutě z hlediska dobrých mravů je dle Nejvyššího soudu nutno uvážit funkci smluvní pokuty jako majetkové sankce za porušení smluvní povinnosti. V úvahu je třeba vzít zejména výši zajištěné částky, z níž lze usoudit na nepřiměřenost smluvní pokuty s ohledem na vzájemný poměr původní a sankční povinnosti (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 236/2005 ze dne 27. 2. 2007). Dovolací soud tak ve svých rozhodnutích dovodil, že i smluvní pokutu sjednanou ve formě úroku převyšujícího i několikanásobně 100 % zajištěné pohledávky ročně lze – s ohledem na konkrétní okolnosti daného případu – považovat za přiměřenou a tudíž v souladu s dobrými mravy (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2247/99 dne 26. 7. 2000 a sp. zn. 33 Odo 204/2001 ze dne 9. 8. 2001 uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod č. C 675, dále rozsudek sp. zn. 29 Cdo 2495/98 ze dne 26. 1. 1999, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, číslo sešitu 1/2000, pod č. R6/2000, rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 588/2003 ze dne 23. 6. 2004, uveřejněné v Souboru pod č. C 2801). Např. smluvní pokuta sjednaná ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení (tj. 182,5% ročně) byla vzhledem ke všem okolnostem případu považována za přiměřenou, neboť konečná výše smluvní pokuty byla plně závislá na době, po kterou žalovaní nedostáli své povinnosti.

27. Ve vztahu k úrokům Nejvyšší soud judikoval, 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. V souladu s dobrými mravy je takové jednání věřitele, který se při peněžité půjčce spokojí s přiměřenou výší úplaty za užívání půjčené jistiny, bez ohledu na to, že dlužník uzavírá smlouvu o půjčce v situaci pro něj obtížné, často právě z důvodu své tíživé finanční situace. Nepřiměřenou a tedy odporující dobrým mravům je zpravidla taková výše úroků, 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. Pouze konkrétní zjištění, zda a kolikanásobně převyšuje dohodnutá výše úroků horní hranici obvyklé úrokové míry u úvěrů poskytovaných bankami, tedy dovoluje učinit závěr, zda výše úroků přesahuje obvyklou úrokovou míru zcela neadekvátním a neakceptovatelným způsobem. V daném případě považoval Nejvyšší soud za rozporné s dobrými mravy a neplatné dle § 39 dřívějšího občanského zákoníku ujednání o úrocích ve výši 5% měsíčně, tj. 60% ročně, která téměř čtyřnásobně přesahovala horní hranici uvedené obvyklé úrokové míry (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1484/2004 ze dne 15. 12. 2004). Na druhé straně lze dle Nejvyššího soudu připustit, že půjčky na základě smluv uzavíraných mezi fyzickými osobami, zejména v případě, kdy je dlužníkem osoba nacházející se v obtížné finanční situaci, mají pro věřitele na rozdíl od půjček či úvěrů poskytovaných peněžními ústavami výrazně vyšší míru rizikovitosti, a proto - v závislosti na okolnostech konkrétního případu - nemusí být nepřiměřený úrok, který je dvojnásobkem či trojnásobkem úrokové míry peněžních ústavů (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 236/2005).

28. Trestní judikatura zaujala k otázce hrubého nepoměru plnění právní názor, že v jednání pachatele, který si kromě plnění vyplývajícího ze smlouvy o půjčce nechá pro případ nesplnění závazku slíbit další plnění ve formě zajištění závazku převodem práva, např. 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 (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 4 Tz

6/2001 dne 29. března 2001, publikovaný pod č. T 108 Souboru). Kromě toho Nejvyšší soud judikoval, že hrubý nepoměr v plnění zakládá např. půjčení částky 293.000 Kč na tři měsíce se smluvní odměnou ve výši 131.850 Kč, což znamená úrok ve výši 15% za měsíc, tedy 180% za rok (viz rozsudek sp. zn. 4 Tz 15/2001 ze dne 10. 7. 2001), dále sjednaný lichvářský úrok ve výši 5,5% měsíčně, tedy 66% ročně (viz rozsudek sp. zn. 5 Tdo 248/2003 ze dne 22. 4. 2003) či poskytnutí finanční částky s úrokem dosahujícím až 200 % za rok (viz rozsudek sp. zn. 5 Tdo 1282/2004 ze dne 12. ledna 2005).

29. K otázce hrubého nepoměru ve vzájemném plnění se vyjádřil i Ústavní soud. V mnoha svých rozhodnutích opakovaně zdůraznil, že v soukromém právu se aplikuje zásada *pacta sunt servanda* (smlouvy necht' jsou dodržovány), a to i v případech, kdy je to pro některou ze smluvních stran nevýhodné (srov. např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1090/08 ze dne 27. prosince 2008). V nálezu sp. zn. I. ÚS 523/07 ze dne 7. 5. 2009 (N 113/53 SbNU 409) pak zaujal právní názor, že smysl úroku z prodlení lze nacházet v jeho motivační a sankční funkci, pokud se dlužník ocitne v prodlení se včasným 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 pocíťována 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 výše citovaný judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1484/2004, s jehož závěry se zcela ztotožnil.

30. Podle odborné literatury není lichva v České republice dostatečně právně postihována, i když dochází k velkému počtu různých případů, které mají charakter lichvy. Dva poslanecké návrhy z roku 2009, které si kladly za cíl bojovat proti lichvě, nebyly podpořeny vládou, která dospěla k závěru, že potřebné změny přinese začlenění evropské směrnice o spotřebitelských úvěrech do české legislativy. K tomu došlo přijetím zákona o spotřebitelském úvěru, který je účinný od 1. 1. 2011. Dále se v této literatuře uvádí: „*V oblasti spotřebitelských smluv a spotřebitelského úvěrování se zejména registrovaní nebankovní poskytovatelé půjček vyznačují predátorskými metodami dobývání zisků. (...) Predátorské chování u registrovaných nebankovních subjektů se odehrává zcela podle zákona. Podle pravidla, že je možné konat vše, co zákon nezakazuje, uplatňují metody a postupy sice nemorální, neslušné a nespravedlivé, ale zákonem nezakázané. (...) Predátorské chování je tedy definováno nikoli znaky trestněprávními ve smyslu překračování zákonů, ale znaky nestandardního, nemorálního a dravčího chování. (...) Finanční instituce se znaky predátorského chování ohrožují svým působením občany na majetku a někdy i na životě. (...). S určitou mírou nadsázky lze říci, že stát by měl chránit své občany před predátorskými úvěrovými subjekty stejně jako před zdivočelým medvědem, opilým řidičem nebo bytovým zlodějem. To je ochrana obyvatel na úrovni vyspělých zemí západní Evropy, zatímco v České republice je ochrana obyvatel před různými typy lichvářů tak na úrovni postsovětských republik.*“ (viz Ondřej J. a kolektiv. Spotřebitelské smlouvy a ochrana spotřebitele Ekonomické, právní a sociální aspekty. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str...).

31. Mezi příčinami tohoto neutěšeného stavu stojí podle některých autorů chování bank v České republice, které se „*chovají k lidem, kteří využívají jejich služeb, nadmíru neurvale a zneužívají svého výjimečného, zákonem stvrzeného postavení na trhu k tomu, aby měly zisky vysoce překračující meze slušnosti v obchodních vztazích. V tom je nutno vidět jeden z důvodů, proč se lichvě v našem prostředí daří (neboť i podmínky sjednání úvěru v běžném bankovním ústavu jsou velmi tvrdé až nepřiměřené) a proč lidé často přistupují k uzavření smlouvy se společností nebo s jednotlivcem mimo bankovní sektor. Spravedlivě je však také třeba zároveň říci, že jiným důvodem je fakt, že banky zkoumají solventnost svých klientů a požadují záruky za splacení dluhu. Problémem na druhé straně barikády je pak nízká finanční gramotnost obyvatelstva a poměrně vysoká ochota lidí, kteří potřebují z jakýchkoliv důvodů peníze, se zadlužit, spojená s velmi ledabylým přístupem při uzavírání úvěrové smlouvy, když tyto osoby řeší prvotně, aby co nejdřív dostaly půjčku, její podmínky (to je však většinou věc zásadní) pak zcela nechávají na protistraně. Dlužník se tak místo toho, aby krizové situaci předešel, začíná o obsah úvěrové smlouvy zajímat až v okamžiku, kdy není schopen jejím podmínkám dostat, a to je většinou již pozdě. Tento fenomén je ještě násoben marketingovým přístupem na straně různých pochybných věřitelských společností nabízejících půjčku okamžitě, až do místa bydliště, bez potřeby ručení nebo jiných smluvních záruk. Dlužníkům je stavěna na odiv nízká výše splátek, není jim však vysvětleno ani zdůrazňováno, jak dlouhé bude období, po které budou muset tyto splátky hradit. Pokud jsou sjednávány smluvní pokuty, zástavy, ručitelské závazky jiných osob, úroky z prodlení, buď o nich nejsou dlužníci dealery nabízejícími půjčky ústně informováni vůbec, nebo je jim řečeno, že jde o formality, které se jich nijak nedotknou. Některé společnosti i jednotlivci půjčující peníze však již předem počítají právě s tím, že půjčka řádně hrazena nebude a oni se obohatí právě na následném sporu, v němž využijí těchto pro ně nadmíru výhodně sjednaných záruk a tomuto cíli přizpůsobí i své dlužníkovi vnucené smluvní podmínky. Není snad nutné připomínat, že cílovou skupinou osob pro tyto "podnikatele" jsou jednak lidé v nouzi, kteří jsou náchylní podepsat cokoli, co jim zaručí okamžitý přísun peněz (hraje zde roli především fakt, že dlužník není schopen vzhledem ke svým majetkovým poměrům získat půjčku u banky), jednak lidé nezkušení, popřípadě nepříliš rozumově nadaní, kteří podrobné podmínky smlouvy nepochopí ve všech pro ně nepříznivých souvislostech a nejsou už vůbec schopni zkoumat úskalí a nadměrné složitosti našeho stávajícího právního řádu.“ (viz Wolters Kluwer: Koudelka, L.: *Lichva: trestný čin a společenský jev*).*

32. Pokud jde o právní úpravu lichvy v jiných zemích, odborná literatura (viz Koudelka, L. *Lichva: trestný čin a společenský jev*. Praha: Wolters Kluwer, 2014) uvádí, že některé právní systémy nestanovují parametry pro přesnou výši úrokové sazby nebo nepoměru ve smlouvách, při nichž je naplněn objektivní znak lichvy, a ponechávají tento úkol na činnosti soudů, na jejich rozhodovací praxi. Do skupiny zemí, které zvolily tuto cestu, patří kromě České republiky například Německo, Argentina, částečně Španělsko a Brazílie (kde zákony stanovují horní hranici úroků spotřebitelských smluv, obecně však horní hranice úroků pro lichvu u všech právních smluv nevymezují). Například v Německu se dle judikatury a doktríny týkající se neplatnosti právních úkonů pro rozpor s dobrými mravy (§ 138 odst. 1 BGB) či z jiných důvodů včetně lichvy (§ 138 odst. 2 BGB) o neplatný právní úkon se jedná tehdy, kdy existuje hrubý nepoměr (*auffälliges, grobes* nebo také *krasses Missverhältnis*) mezi plněním (výší poskytnutého úvěru) a protiplněním (placením úroků). Lichva u úvěrových smluv je podle konstantní judikatury BGH dána vždy, pokud úrok přesahuje dvojnásobek oproti srovnatelnému úroku na běžném trhu. Pokud se týká převodu nemovitostí obecně, pak

hrubý nepoměr existuje tehdy, pokud je objektivně hodnota plnění dvakrát vyšší, než hodnota protiplnění (viz např. rozsudek BGH sp. zn. V ZR 437/99). Jiné právní úpravy přesně vymezují – každá dle svého hodnotícího hlediska - horní hranici úrokové sazby, od níž jsou občanskoprávní smlouvy neplatné již z důvodu hrubého nepoměru mezi plněními, prakticky jsou postihovány neplatností a sankcí jako lichva, ačkoliv u mnohých z těchto kontraktů nejsou naplněny její subjektivní znaky (nepříznivá situace poškozeného a vědomost protistrany o ní) a naplnění těchto znaků není ani třeba. Tak postupuje například Francie, Itálie, Venezuela, Kolumbie, Uruguay, USA, Polsko. Například v Polsku je nepřekročitelnou úrokovou sazbou čtyřnásobek úrokové sazby Polské národní banky. Italský Kasační soud dospěl k závěru, že stav nouze tvořící základ pro kvalifikovanou skutkovou podstatu trestného činu lichvy je naplněn, když poškozený kvůli němu jedná mimo rozumnou podnikatelskou úvahu nebo jde o takové těžkosti poškozeného, které ho přinutí požadovat po pachateli uzavření smlouvy vymykající se normálním společenským vztahům. Na pomezí obou způsobů právní úpravy lichvy lze z určitého pohledu zařadit Portugalsko, kde právní úprava jednak vymezuje klasickou konstrukci lichevní smlouvy, u níž je nutno naplnit všechny znaky skutkové podstaty pro lichvu typické - nepoměr, poměry na straně poškozeného a jejich zneužití lichvářem -, jednak stanovuje hranice úroků u smlouvy o půjčce na úroky o 3-5% vyšší než jsou hranice tzv. zákonných úroků, které při sjednání smlouvy není možné překročit.

33. Lze tedy shrnout, že **ačkoliv je ochrana autonomie vůle jedním z řídicích soukromoprávních principů, je třeba ji v situacích tísně a výrazné nevýhodnosti, charakterizujících lichvu, korigovat zásadou ochrany slabšího.** Takové situace, kdy v tísně dochází k uzavírání disproporčních smluv, mohou totiž v jednotlivých případech způsobovat až rdousící efekt a vyprázdnění veškeré majetkové podstaty jednotlivce, čímž dochází k nepřipustnému zásahu do práva na ochranu majetku

## **B. Aplikace obecných principů na projednávanou věc**

34. Ústavní soud přezkoumal ústavní stížnost spolu s připojeným spisem okresního soudu sp. zn. 30 C 67/2012, z hlediska kompetencí daných mu Ústavou ČR, tj. z pozice soudního orgánu ochrany ústavnosti, a dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná.

35. Ústavní soud připomíná, že obecný soud je povinen vykládat podústavní právo způsobem, který je v souladu s Ústavou (ústavně konformní výklad) a umožňuje účinnou ochranu základních práv účastníků řízení. Nelze tedy připustit, aby rozhodnutí založené na zákonem povolené úvaze soudu, např. při aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 a § 39 dřívějšího občanského zákoníku používajícího relativně neurčitý pojem „dobré mravy“, vybočilo z mezí stanovených ústavním zákonem nebo mezinárodní smlouvou ve smyslu čl. 10 Ústavy [srov. náleží sp. zn. I. ÚS 528/99 ze dne 28. 8. 2001 (N 126/23 SbNU 217)]. Za přílišný formalismus při výkladu právních norem považoval Ústavní soud např. postup obecných soudů, které se při zkoumání rozporu s dobrými mravy soustředily především na jejich izolované působení v jednotlivých ustanoveních kupní smlouvy, aniž by vzaly v potaz působení dobrých mravů na celý komplex daného závazkového vztahu, včetně jeho kontraktační fáze a stadia po podpisu smlouvy (viz výše citovaný náleží I. ÚS 342/09).

36. V projednávané věci se obecné soudy při rozhodování o stěžovatelčině žalobě na určení vlastnického práva k bytu zaměřily především na zkoumání předběžné otázky, zda kupní smlouva ze dne 11. 11. 2010, na jejímž základě mělo dojít k převodu vlastnického práva ze stěžovatelky na společnost Emelin Invest s. r. o., je právním úkonem platným či neplatným. Dospěly přitom k závěru, že stěžovatelce se sice na kupní ceně dostalo méně, než činila odhadní cena bytu ve výši 1.000.000 Kč, a rovněž méně, než činil dluh věřitelů ze smluv o půjčkách, mezi poskytnutým plněním však nebyl natolik hrubý nepoměr, aby bylo možné označit uvedenou smlouvu za lichevní, a tedy absolutně neplatnou. Stěžovatelka naopak tvrdí, že kdyby soudy posuzovaly jednání jejich věřitelů ve vzájemných souvislostech, včetně smluv o půjčkách předcházejících předmětné kupní smlouvě, musely by dojít k závěru, že bylo v rozporu s dobrými mravy, neboť od počátku směřovalo k tomu, získat její byt v hodnotě 1.000.000 Kč za podstatně nižší částku.

37. Ústavní soud je toho názoru, že námitkám stěžovatelky o lichevním charakteru kupní smlouvy nelze upřít relevanci a že v řízení před soudem prvního stupně vyšly najevo skutečnosti výrazně nasvědčující tomu, že se v daném případě jednalo o lichevní smlouvu; pokud by obecné soudy chtěly dospět k opačnému závěru, musely by jej opřít o velmi silné argumenty, které v napadených rozhodnutích absentují (viz body 37-39). V této souvislosti Ústavní soud připomíná, že výklad pojmu dobré mravy je ponechán rozhodovací praxi soudů a že rozhodnutí o tom, zda jsou splněny podmínky pro použití ustanovení § 39 dřívějšího občanského zákoníku, je vždy třeba učinit po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy všechny rozhodné okolnosti případu (viz výše citovaná judikatura Nejvyššího soudu). **Pokud jde o lichvu, představující určité právní jednání, které je v rozporu s dobrými mravy, jejím podstatným objektivním znakem je hrubý nepoměr vzájemných plnění, neboť takový nepoměr je v rozporu s ústavní zásadou přiměřenosti, tj. s jedním ze stěžejních principů ústavního soudnictví (srov. výše citovaný nálezn I. ÚS 523/07). Tento nepoměr může být relevantně posouzen pouze na základě rozdílu objektivních hodnot plnění poškozeného a protiplnění lichváře, což je v každém konkrétním případě nezbytné stanovit na základě rozsáhlého zhodnocení dané věci.** Na základě výše citované judikatury lze v občanskoprávním řízení při hodnocení hrubého nepoměru použít jako jisté vodítko kritérium dvojnásobného překročení plnění dlužníka k protiplnění věřitele.

38. V daném případě není sporu o tom, že ačkoliv stěžovatelka kupní smlouvou ze dne 11. 11. 2010 prodala svůj byt za částku 900.000 Kč, ve skutečnosti obdržela pouze částku 300.646 Kč, která jí byla poskytnuta na základě první smlouvy o půjčce. První otázkou, která zůstala v řízení nevyjasněna, je objektivní hodnota převáděné bytové jednotky. Stěžovatelka totiž během řízení tvrdila, že hodnota sporného bytu byla jí osloveným znalcem vyčíslena na částku 1.784.869 Kč (viz bod 4). Soudy ale vyšly z částky 1.000.000 Kč, což byl odhad učiněný znalcem pro účely hypotečního úvěru, o který u banky žádali další nabyvatelé bytu, manželé Beránkovi, aniž by se vypořádaly s tím, zda tato částka skutečně odpovídá takové ceně bytu, která by byla v daném místě a čase plnění obvyklá. Tuto otázku lze považovat za klíčovou, přestože by k řešení věci vyplývající z mnohem komplexnějšího jednání věřitelů nepostačovala.

39. Další nezodpovězenou otázkou zůstalo vyčíslení dluhu, který měla stěžovatelka splatit převodem celé kupní ceny na účet věřitele. Soudy sice uvedly, že před podpisem kupní smlouvy narostly stěžovatelčiny závazky jen z první smlouvy o půjčce na částku bezmála 580.000 Kč, nevysvětlily však, jak k této částce dospěly, jak se do ní promítlo

umoření prvního dluhu pomocí prostředků z druhé smlouvy o půjčce a jaké byly v té době celkové dluhy stěžovatelky vůči jejím věřitelům, tedy i skutečná hodnota jí „poskytnutého protiplnění“. Ústavní soud dále upozorňuje na to, že okresní soud sice označil za neplatná ta ujednání smluv o půjčkách, která se týkala odměn věřitelů a jednorázové smluvní pokuty, avšak opět nevyčíslil, jaká byla výše stěžovatelčiných dluhů z obou smluv o půjčkách oproštěných od těchto neplatných ujednání, tzn. jaké výše dosáhla nesplacená jistina a částky plynoucí z - dle soudu platných - ujednání o úroku a smluvní pokutě v případě prodlení.

40. Z rozsudku okresního soudu nadto nevyplývá ani to, jak dospěl tento soud k závěru o přiměřenosti úroku sjednaného ve výši 0,1% denně a smluvní pokuty v případě prodlení ve výši 0,5% denně. Tento závěr se jeví dosti neurčitým s ohledem na to, že soud nezjišťoval, jaká byla úroková míra u úvěrů poskytovaných bankami v době uzavření předmětných smluv o půjčce, tj. v jakém rozsahu přesahovala dohodnutá výše úroků (ve výši 36% ročně) horní hranici takové obvyklé úrokové míry (srov. výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1484/2004). Pokud jde o smluvní pokutu, lze sice konstatovat, že dle výše citované judikatury Nejvyššího soudu může být akceptovatelná smluvní pokuta ve výši 0,5% dlužné částky denně, tuto hranici však nelze posuzovat bez ohledu na ostatní smluvní ustanovení a okolnosti vzniku závazku. Tyto okolnosti je navíc nutné zohlednit i při rozhodování, zda je možné podle § 41 dřívějšího občanského zákoníku oddělit od obsahu smlouvy dílčí ujednání, na která se dle soudu vztahuje důvod neplatnosti. V projednávané věci sice okresní soud konstatoval, že smlouvy o půjčkách jsou neplatné v rozsahu ujednání o odměně věřitelům a jednorázové smluvní pokutě, ale nikterak se nezabýval otázkou, zda oddělení této části od ostatního obsahu smluv nebrání okolnosti, za nichž k uzavření smluv došlo (srov. též výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1484/2004).

41. Ústavní soud dále konstatuje, že **subjektivním znakem lichvy je též tíseň. Při rozhodování, zda byla určitá smlouva uzavřena v tísní, není dle Ústavního soudu úkolem soudů hodnotit to, jak se dlužník dostal do špatné finanční situace a jaká byla jeho platební morálka, nýbrž zkoumat, jak dlužník sjednání předmětné smlouvy vnímal a zda věřitel nezneužil jeho obtíží k prosazení podmínek přičících se zásadám férovosti.**

42. Z okolností projednávané věci přitom vyplývá, že věřitelské subjekty se o stěžovatelku začaly pravděpodobně zajímat až v době, kdy získala do osobního vlastnictví byt. Poté s ní jako s osobou práva nezalou a jednající v tísní uzavřely nevýhodné, resp. lichevní smlouvy o půjčce, jimž neměla vzhledem ke svým majetkovým poměrům naději dostat a které ani nesplnily jí původně sledovaný účel, tj. splatit dluh u České spořitelny. Tyto smlouvy byly navíc zajištěny zástavním právem k nemovitosti, jejíž odhadovaná hodnota byla vzhledem k výši skutečné jistiny (360.000 Kč v případě první smlouvy o půjčce znějící na částku 400.000 Kč a 650.000 Kč v případě druhé smlouvy o půjčce znějící na částku 720.000 Kč) zjevně nepřiměřená; v řízení byla přitom pominuta otázka, zda se nejednalo o nepřipustný případ tzv. propadné zástavy ve smyslu ustanovení § 169 písm. e) dřívějšího občanského zákoníku a relevantní judikatury (srov. zejména rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. sp. zn. 25 Cdo 915/98 ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. 21 Cdo 2535/99 ze dne 18. 1. 2001, sp. zn. 30 Cdo 2089/2002 ze dne 27. 11. 2003, sp. zn. 29 Odo 928/2003 ze dne 27. 1. 2005; viz také usnesení sp. zn. II. ÚS 4875/12 ze dne 2. 12. 2014). Ze všech těchto okolností vyplývá,

že již smlouvy o půjčce byly uzavřeny nestandardním způsobem a že mezi stranami nešlo o běžné právní jednání, obvyklé mezi uvážlivě jednajícími osobami. Uzavření následné kupní smlouvy, ke kterému věřitelé stěžovatelku „přesvědčili“, pak bylo vyvrcholením promyšleného postupu těchto osob, jež na rozdíl od stěžovatelky byly právně znalé a dobře se v dané problematice orientovaly.

43. Ústavní soud je přesvědčen, že celý komplex smluv, do kterých byla stěžovatelka vtažena, měl jediný cíl, jímž bylo připravit ji o byt za neadekvátní cenu. Postup věřitelů tak byl v rozporu s dobrými mravy a tyto specifické okolnosti neměly zůstat v rozhodnutích obecných soudů bez odezvy, tj. měly soudy v souladu s demokratickými zásadami spravedlnosti přimět k takovému výkladu práva, který by umožňoval stěžovatelku jako slabší stranu právně chránit. V druhé fázi se pak soudy měly vypořádat s právním postavením vedlejší účastnice, která sice nebyla přímým účastníkem výše posuzovaných smluv, avšak ze spisu vyplývá, že jí věřitelské osoby nebyly neznámé a že o její dobré víře při koupi sporného bytu lze mít oprávněné pochybnosti.

44. Ústavní soud podotýká, že ilustrací nesprávného přístupu je argument obsažený ve vyjádření krajského soudu (viz bod 10 *in fine*), podle kterého by vyhovění žalobě stěžovatelky znamenalo, že dlužníci nemusejí splácet své dluhy. Tento soud však opomíjí, že stěžejní námitka stěžovatelky se týká hrubého nepoměru plnění vyplývajících z kupní smlouvy. Nejde o to, že by stěžovatelka neměla splácet své dluhy, ale že by měla platit jen to, co lze považovat za dluhy řádné, tak, aby nedocházelo ke zneužívání tísně chudých lidí a překračování mezí slušnosti, tedy k nemravnému obchodu s chudobou.

45. V neposlední řadě nelze dle Ústavního soudu pominout, že proti Jaroslavu Novákovi a Tomáši Beránkovi je vedeno trestní stíhání mj. pro přečin lichvy, ve kterém stěžovatelka vystupuje jako jedna z poškozených; obžaloba byla podána dne 4. 9. 2015. V této souvislosti vyvstává otázka, zda nebylo namístež určovací řízení přerušit do pravomocného rozhodnutí soudu v trestním řízení (viz bod 5). Pokud by totiž jednání uvedených osob dosáhlo intenzity přečinu lichvy podle § 218 trestního zákoníku, nejednalo by se o absolutní neplatnost občanskoprávního úkonu pro rozpor s dobrými mravy, nýbrž pro přímý rozpor se zákonem. Nelze však zároveň opomenout, že v demokratické společnosti je na **protiprávní jednání třeba reagovat prostředky trestního práva až v krajních případech, a jen pokud právní prostředky jiných právních odvětví k jejich ochraně nepostačují. Úkolem soudů je tedy v každém případě zkoumat, zda se v dané věci nejedná o případ, v rámci kterého postačí uplatnění odpovědnosti podle občanského zákoníku.**

46. **Při posuzování, zda v tom kterém případě došlo k nepřipustné lichvě, musí civilní soudy do svého rozhodování promítnout ústavní principy spravedlnosti, přiměřenosti a ochrany slabší smluvní strany.** V projednávané věci však Ústavní soud konstatuje, že závěry, k nimž okresní a krajský soud v napadených rozhodnutích dospěly, navíc bez náležitého vysvětlení, tyto principy neodrážejí a neposkytují stěžovatelce ochranu před společensky nebezpečnou lichvou. Těmito rozhodnutími bylo proto porušeno základní právo stěžovatelky na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny. V důsledku porušení výše uvedených zásad došlo v daném případě i k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva stěžovatelky zaručeného čl. 11 odst. 1 Listiny. Nejenže byla stěžovatelka nemorálním jednáním věřitelů a bez adekvátního

protiplnění připravena o byt, ve kterém se svou rodinou realizovala svůj soukromý život, ale tímto způsobem se také nepřiměřeně k výši dluhu snížila její majetková základna, jakož i schopnost splácet dluhy a uspokojit ostatní věřitele.

47. Ústavní soud proto podané ústavní stížnosti vyhověl a napadená rozhodnutí Okresního soudu v Trutnově, Krajského soudu v Hradci Králové a Nejvyššího soudu zrušil, a to v souladu s § 82 odst. 1 a 3 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů. Ústavní soud rozhodl bez nařízení ústního jednání, neboť od něj nebylo lze očekávat další objasnění věci (§ 44 téhož zákona).

**Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.**

V Brně dne 19. ledna 2017

Kateřina Šimáčková  
předsedkyně senátu