

21. 7. 2006

ID: 41855

Nápadně nevýhodné podmínky

Nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním cítění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně podle okolností jednotlivého případu. U úplatných smluv půjde především o posuzování toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvou dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, související s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s před smluvním stavem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1706/2003, ze dne 22.7.2004)

Nejvyšší soud rozhodl o dovolání 1. A. F. a 2. V. J., zastoupených advokátem, proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě z 10. 4. 2003, sp. zn. 13 Co 449/2002, vydanému v právní věci vedené u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 8 C 18/92 (žalobců A. F. a V. J., zastoupených v řízení před soudem prvního stupně a před odvolacím soudem advokátem, proti žalovanému O. , a. s., zastoupenému advokátem, o uzavření dohody o vydání nemovitostí), tak, že zrušil rozsudek Krajského soudu v Ostravě z 10. 4. 2003, sp. zn. 13 Co 449/2002, i rozsudek Okresního soudu v Přerově z 28. 1. 2002, čj. 8 C 18/92-294 a věc vrátil k dalšímu řízení Okresnímu soudu v Přerově.

Z odůvodnění :

Žalobci se domáhali žalobou, podanou u soudu 28. 1. 1992, aby žalované akciové společnosti bylo uloženo uzavřít s nimi dohodu o vydání domu čp. 220 s pozemky parc. č. 299 a parc. č. 300 v P. Tyto nemovitosti přešly na stát na základě kupní smlouvy původního vlastníka V. J. (zemřelého 4. 8. 1986), uzavřené s bývalým Městským národním výborem v P. dne 15. 7. 1977. Tato smlouva byla uzavřena, podle názoru žalobců, v tísní za nápadně nevýhodných podmínek ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. Žalovaná akciová společnost byla písemně vyzvána k vydání nemovitostí, ale bezvýsledně. Žalobci uváděli, že jsou oprávněnými osobami podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. [87/1991](#) Sb. jako dědici původního vlastníka nemovitostí.

Žalovaná právnická osoba navrhla zamítnutí žaloby, neboť nešlo u smlouvy z 15. 7. 1977 o kupní smlouvu uzavřenou v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Manželé J. měli tehdy sami zájem na prodeji nemovitostí, které byly v nevyhovujícím stavu a oni byli vázáni povinností zaplatiti finanční částky stanovené k vyrovnání dědických podílů. Dům čp. 220 v P. byl prodán jako rodinný domek s přiznáním výjimky pro prodej tohoto domu a cena byla dohodnuta částkou 95.475,- Kč, a to na základě nabídky ze strany prodávajících.

Okresní soud v Přerově rozsudkem z 20. 12. 1996, čj. 8 C 18/92-159, uložil žalované akciové společnosti uzavřít se žalobci dohodu o vydání domu čp. 220 v P. s pozemky parc. č. 299 (o výměře 237m²) a parc. č. 300 (o výměře 532 m²). Žalované akciové společnosti bylo uloženo zaplatit žalobcům na náhradu nákladů řízení 1.295,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku. Žalované akciové společnosti bylo dále uloženo zaplatit na účet Okresního soudu v Přerově 500,- Kč na úhradu soudního poplatku a 7.002,- Kč na náhradu zálohovaných nákladů řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

V průběhu tohoto řízení zemřela (dne 21. 5. 1997) žalobkyně L. J., jejímiž dědici jsou další žalobci A. F. a V. J.

O odvolání žalované akciové společnosti proti rozsudku soudu prvního stupně z 20. 12. 1996 (čj. 8 C 18/92-159 Okresního soudu v Přerově) rozhodl Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudkem z 15. 10. 1998, sp. zn. 40 Co 361/97. Rozsudek soudu prvního stupně byl změněn tak, že žaloba žalobců byla zamítnuta; bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení a žalobcům bylo uloženo, aby zaplatili na účet Okresního soudu v Přerově na náhradu zálohovaných nákladů řízení 7.002,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

K dovolání žalobců Nejvyšší soud rozsudkem z 12. 10. 2000, 28 Cdo 710/99, zrušil rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci z 15. 10. 1998, sp. zn. 40 Co 361/97, a věc byla vrácena tomuto odvolacímu soudu k

dalšímu řízení o odvolání žalované akciové společnosti, podanému proti rozsudku Okresního soudu v Přerově z 20. 12. 1996, čj. 8 C 18/92-159.

V odůvodnění rozsudku dovolacího soudu bylo odvolacímu soudu vytykáno, že dospěl k odlišným závěrům než soud prvního stupně o tom, zda tu při uzavírání smlouvy z 15. 7. 1977 byl či nebyl na straně prodávajícího stav tísně a zda tato smlouva byla či nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek, třebaže v odvolacím řízení nebylo prováděno další dokazování, ani opakování dokazování o splnění zákonných předpokladů uvedených v ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb.

Krajský soud v Ostravě usnesením z 29. 8. 2001, sp. zn. 40 Co 1162/2000, zrušil rozsudek Okresního soudu v Přerově z 20. 12. 1996, čj. 8 C 18/92-159, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. V odůvodnění svého usnesení odvolací soud uváděl, že nadále v tomto řízení zůstává podstatou sporu, zda při uzavírání kupní smlouvy z 15. 7. 1977, kterou původní vlastník V. J. prodal státu nemovitosti, uvedené v žalobě žalobců, ve stavu tísně za nápadně nevýhodných podmínek. Odvolací soud však již k první z uvedených zákonných předpokladů zaujal právní názor, že tu uvedená smlouva byla uzavřena v tísni. Nadále ovšem zůstalo, podle názoru odvolacího soudu, neobjasněno, zda smlouva z 15. 7. 1977 byla uzavřena s nápadně nevýhodnými podmínkami pro prodávající. V této souvislosti odvolací soud poukazyval zejména na to, že je třeba zejména objasnit, co bylo předmětem uvedené smlouvy a zda tu šlo o prodej rodinného domku nebo jiného obytného domu. Jestliže totiž předmět prodeje nebylo možné z hlediska hodnotících kritérií domů posuzovat jako rodinný domek, pak v takovém případě nelze srovnávat ve smlouvě sjednanou kupní cenu s kupní cenou podle tehdy platného cenového předpisu pro rodinné domky. Odvolací soud proto zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k podstatnému doplnění dokazování o existenci právně významné okolnosti, zda tu šlo o rodinný domek.

V dalším průběhu řízení došlo k tomu, že na majetek žalované akciové společnosti byl Krajským soudem v Ostravě - pobočka Olomouc prohlášen (pod sp. zn. 40 Co 1162/2000) konkurs a správcem konkursní podstaty byl ustanoven advokát.

Okresní soud v Přerově pak vynesl rozsudek z 28. 1. 2002, čj. 8 C 18/92-294, jímž zamítl žalobu žalobců A. F. a V. J., kterou se domáhali, aby žalované akciové společnosti bylo uloženo uzavřít se žalobci dohodu o vydání pozemku parc. č. 300 (o výměře 532 m²) s obytným domem čp. 220 a pozemku parc. č. 299 (o výměře 237 m²) v katastrálním území P. Žalobcům bylo uloženo zaplatiti na účet Okresního soudu v Přerově 7.0002,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku. Bylo také rozhodnuto, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně, před odvolacím soudem a dovolacím soudem.

V odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně bylo uvedeno, že žalobci jsou dědici po původním vlastníku domu čp. 220 a pozemků parc. č. 299 a parc. č. 300 v P.; v domě byl provozován obchod s módním zbožím, galanterií, hračkami a sportovními potřebami; tato živnost byla po roce 1948 zrušena a V. J. pracoval pak jako mechanik v M. P. Dům čp. 220 v P. byl prodán státu Městskému národnímu výboru v P. dne 15. 7. 1977 za 95.472,- Kč (po předchozím povolení výjimky z jinak platných cen takových nemovitostí v soukromém vlastnictví namísto prvotního ocenění částkou 12.500,- Kč). Po prodeji domu manželé J. získali družstevní byt, na který byl složen členský podíl 32.413,- Kč.

Na základě výsledků provedeného dokazování měl soud prvního stupně za to, že k prodeji uvedených nemovitostí došlo ze strany původního vlastníka V. J. v tísni (ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb.) za situace, kdy byl zbaven možnosti podnikat ve svém obchodě a možnosti nakládat se svým nemovitým majetkem. Soud prvního stupně však neshledal, že by tu došlo ve smyslu téhož ustanovení zákona č. [87/1991](#) Sb. k uzavření kupní smlouvy za nápadně nevýhodných podmínek; měl za to, že tu byla zachována ekvivalentnost vzájemných smluvních plnění. Ve smlouvě z 15. 7. 1977 sjednaná kupní cena 95.172,- Kč se jen o 5.032,- Kč lišila od ceny prodaného domu čp. 220 v P., k níž dospěl znalec ve svém znaleckém posudku podaném v tomto soudním řízení (po odstranění opomenutí některých částí příslušenství a součástí stavby, k němuž došlo při původním ocenění v roce 1977). K této ceně bylo ovšem možné dospět jen tak, že dům byl při ocenění „překvalifikován jako dům rodinný se započtením plochy 120 m² v souladu s tehdy platnými oceňovacími předpisy“. Prodávajícímu V. J. a jeho manželce byl po prodeji domu přidělen byt o menší podlahové výměře s modernějším způsobem vytápění a s dvorkem.

Protože tedy nebyly v řízení doloženy nápadně nevýhodné podmínky při prodeji nemovitosti smlouvou z 15. 7. 1977, soud prvního stupně žalobu žalobců zamítl a o nákladech řízení rozhodl s poukazem na ustanovení § 142 odst. 1 a § 148 odst. 1 občanského soudního řádu.

O odvolání žalobců proti uvedenému rozsudku soudu prvního stupně z 28. 1. 2002 rozhodl Krajský soud v Ostravě rozsudkem z 10. 4. 2003, sp. zn. 13 Co 449/20002. Tímto rozsudkem odvolacího soudu byl rozsudek soudu prvního

stupně potvrzen ve výroku o zamítnutí žaloby žalobců a ve výroku o nákladech řízení. Ve výroku o náhradě nákladů řízení vůči státu byl rozsudek soudu prvního stupně změněn tak, že se státu nepřiznává náhrada nákladů řízení. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto tak, že se žalované akciové společnosti náhrada těchto nákladů nepřiznává.

V odůvodnění rozsudku odvolacího soudu bylo uvedeno, že odvolání žalobců nebylo shledáno důvodným.

Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně byl toho názoru, že v daném případě byla kupní smlouva z 15. 7. 1977 uzavřena ze strany prodávajících v tísní, jak na to správně poukázal soud prvního stupně s uvedením odpovídajících důvodů, na něž odvolací soud odkazoval.

Pokud šlo o posouzení toho, zda tu uvedená smlouva byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek pro prodávající, zabýval se odvolací soud nejprve tím, jak soud prvního stupně objasnil a posoudil cenu převáděného domu čp. 220 v P. sjednanou ve smlouvě z 15. 7. 1977. Žalobci namítali, že původní znalec stanovil pro účely sjednání kupní ceny ve smlouvě cenu pouze za 120 m² obytné plochy domu, aniž přihlížel k tomu, že dům měl celkem plochu obytných místností v rozsahu 260 m². Podle názoru odvolacího soudu však tuto námitku nelze akceptovat z toho důvodu, že dům čp. 220 v P. byl oceňován jako rodinný dům podle ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky č. 43/1969 Sb., takže tu mohlo být přihlíženo jen k obytné ploše do výměry 120 m², nikoli do výměry vyšší; kdyby totiž měla být oceněna veškerá obytná plocha, musel by být celý dům oceněn jako obytný dům podle obestavěného prostoru podle nižších cen, jež byly stanoveny pro takové obytné domy v soukromém vlastnictví, takže takto vypočtená cena by byla výrazně nižší. Pokud žalobci poukazovali na to, že znalec Ing. B. ve svém posudku, podaném v tomto řízení, stanovil cenu domu částkou 120.663,- Kč za použití prodloužené životnosti stavby, odvolací soud k tomu poukazoval na to, že i tento znalec uváděl, že po rekonstrukci domu lze těžko stanovit prodlouženou životnost po téměř dvaceti letech; vzhledem k tomu, že prvky dlouhodobé životnosti (základy, zdi, schody, krovy) mají životnost větší než 100 roků, bylo by tu možné uvažovat prodlouženou životnost minimálně 30 roků, což by tedy cenu domu zvýšilo na 110.628,60 Kč, a to při přihlídnutí k obytné ploše domu do výměry 120 m²; „sám znalec však v doplnění znaleckého posudku uvedl, že tato záležitost je závislá na zkušenostech i subjektivním názoru znalce, takže dva znalci by např. nemuseli dospět ke stejnému prodloužení životnosti u tohož objektu“; k takto stanovené ceně nelze tedy objektivně přihlídnout.

Odvolací soud proto dospěl (stejně jako soud prvního stupně) k závěru, že tu nedošlo k porušení ekvivalentnosti vzájemného plnění u smlouvy z 15. 7. 1977 a že také se prodávající neocitl ve zjevně znevýhodněném postavení v porovnání s předmluvním stavem, neboť kromě finančního plnění mu byl poskytnut do nájmu byt; v důsledku přestěhování se ovšem nemohl věnovat v novém bydlení chovu loveckých psů, což však nedosahuje intenzity nápadně nevýhodnosti.

Pokud šlo o prohlášení konkursu na majetek žalované akciové společnosti, poukazoval odvolací soud na sdělení správce konkursní podstaty, že nemovitosti uváděné v žalobě žalobců nebyly zahrnuty do podstaty úpadce O., a. s.; proto odvolací soud měl za to, že žalovaná akciová společnost je nadále účastníkem tohoto občanského řízení o nároku žalobců na uložení povinnosti žalované společnosti uzavřít s nimi dohodou o vydání věcí.

Odvolací soud proto potvrdil rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný (§ 219 občanského soudního řádu) a o nákladech řízení rozhodl s poukazem na ustanovení § 224 odst. 1 a § 148 odst. 1 a § 150 občanského soudního řádu.

Rozsudek odvolacího soudu byl doručen advokátu, který žalobce v řízení zastupoval, dne 28. 5. 2003 a dovolání ze strany žalobců bylo předáno dne 7. 7. 2003 na poště k doručení Okresnímu soudu v Přerově, tedy ve lhůtě stanovené v § 240 odst. 1 občanského soudního řádu.

Ve svém dovolání dovolatelé navrhovali, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a aby věc byla vrácena k dalšímu řízení. Dovolatelé měli za to, že je jejich dovolání přípustné, protože dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, a to k výkladu pojmu „nápadně nevýhodné podmínky“ uvedeného v § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 87/1991 Sb. Jako dovolací důvod dovolatelé uplatňovali, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Dovolatelé zdůrazňovali, že v této právní věci řízení trvá již od roku 1992, ale přece jen nebyly v něm zjištěny a objasněny všechny okolnosti týkající se podmínek převodu nemovitostí smlouvou z 15. 7. 1977, a to jak z hlediska sjednané kupní ceny, tak i z hlediska vedlejších ujednání, souvisejících s předmětem plnění podle uvedené smlouvy.

Dovolatelé poukazovali na zjištění soudů ohledně kupní ceny za dům čp. 220 v P., jak vyplývalo ze znaleckých posudků, které byly ohledně tohoto domu v soudním řízení k dispozici. Soudem ustanovený znalec Ing. B. ve svém

posudku z 30. 9. 1996 stanovil cenu hodnocených nemovitostí částkou 120.663,- Kč (podle svých dlouhodobých znaleckých zkušeností), přičemž uvedl, že však v době převodu těchto nemovitostí bylo vyžadováno veřejnými institucemi stanovení minimálních cen. Tak tu došlo k rozdílu v cenách ve výši 25.191,- Kč, což představuje, uváděli dovolatelé, rozdíl 25 %. Za pět roků po uzavření kupní smlouvy z 15. 7. 1977 byly tytéž nemovitosti při převodu z BP města P. na podnik O. v O. oceněny (znalcem A. Č.) reprodukční cenou 1.517.748,- Kč, přičemž stavební úpravy provedené v roce 1980 tu nebyly uvažovány.

V souvislosti s prodejem nemovitostí podle smlouvy z 15. 7. 1977 byl pak vlastník a jeho rodina nuceni v důsledku příkazu k vyklizení bytu část získané kupní ceny na obstarání nových bytů; na získání družstevního bytu byl jimi vynaloženo 67.754,- Kč, přičemž ovšem nešlo o byt patřící jim, ale o byt patřící družstvu.

Při posuzování dovolání dovolatelů vycházel dovolací soud z ustanovení dvanácté části, hlavy první, bodu 1 zákona č. [30/2000](#) Sb. (jímž byl změněn a doplněn občanský soudní řád – zákon č. [99/1963](#) Sb.), podle něhož tento zákon platí zásadně i pro řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. 1. 2001), pokud uváděný zákon nestanovil výslovně jinak (srov. body 15 a 17 přechodných ustanovení zákona č. [30/2000](#) Sb.).

Přípustnost dovolání dovolatelů tu bylo nutno posoudit pouze podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu (ve znění zákona č. [30/2000](#) Sb.), podle něhož je dovolání přípustné i proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, ovšem jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že dovolání napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 občanského soudního řádu (v již uvedeném znění) má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena, nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

V daném případě z obsahu soudního spisu v této právní věci, ani z obsahu dovolání dovolatelů a ani z vlastních poznatků dovolacího soudu nevyplývalo, že by v rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž směřovalo dovolání dovolatelů, byla řešena právní otázka, která by byla odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně. V řízení o dovolání bylo třeba ještě posoudit, zda v rozhodnutí odvolacího soudu byla řešena některá právní otázka v rozporu s hmotným právem, popřípadě právní otázka, která by dosud nebyla v rozhodování dovolacího soudu vyřešena.

V tomto případě šlo v rozhodnutí odvolacího soudu jmenovitě o aplikaci a výklad ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. Podle tohoto ustanovení se povinnost vydat věc podle zákona č. [87/1991](#) Sb., o mimosoudních rehabilitacích, vztahuje i na případy, kdy v rozhodném období (25. 2. 1948 až 1. 1. 1990) věc přešla na stát na základě kupní smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Zevrubný výklad ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. byl podán v rozhodnutí uveřejněném pod č. 36/1993 Sbírky soudní rozhodnutí a stanovisek, vydávané Nejvyšším soudem:

„Tíseň a nápadně nevýhodné podmínky ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. je třeba posuzovat odděleně, třebaže věcně, popřípadě skutkově spolu často úzce souvisí jako dva předpoklady, bez jejichž současného naplnění v době právního úkonu nelze opodstatněně uplatňovat právo podle uvedeného ustanovení.

Tísní se rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu apod.) jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila.

Nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním citění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně podle okolností jednotlivého případu. U úplatných smluv půjde především o posuzování toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvou dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předmluvním stavem.“

Z těchto výkladových právních závěrů bylo třeba, podle názoru dovolacího soudu, v této právní věci důsledně vycházet.

V souladu s těmito závěry byla v daném případě objasněna a posouzena shodně soudy obou stupňů a bez podstatnějších námitek ze strany žalobců a žalované akciové společnosti otázka tísne na straně prodávajících při uzavírání kupní smlouvy z 15. 7. 1977.

Otázka nápadně nevýhodných podmínek při uzavírání uvedené smlouvy již nebyla v řízení před soudy obou stupňů takto objasněna a posouzena, a to jak z hlediska ceny převáděných nemovitostí, tak i z hlediska úplného objasnění toho, zda se smlouvou z 15. 7. 1977 byla či nebyla spojena vedlejší ujednání, souvisící s předmětem plnění, jež by prodávajícího, který nemovitost prodal v tísni, ve svých důsledcích zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předsmulvním stavem. V tomto smyslu nelze přesvědčivě upřít námitkám žalobců (dovolatelů) opodstatněnost.

Žalobci již v odvolání proti rozsudku soudu prvního stupně a pak také i v dovolání proti rozsudku odvolacího soudu uváděli námitky a výhrady proti posudku znalce ustanoveného znalce Ing. J. B., a to zejména v tom smyslu, že jím provedené ocenění se nezabývá tím, že rozdíl v ceně, která byla uvedena ve smlouvě z 15. 7. 1977 a v ceně, kterou mohl prodávající jinak dosáhnout, činil 26 %. Toto tvrzení nebylo v odvolacím řízení přezkoumáno způsobem, jenž by toto tvrzení (na němž žalobci stále trvali) jednoznačně vyvrátilo, tj. zejména provedením revizního znaleckého posudku (srov. § 127 odst. 2 občanského soudního řádu). Také se odvolací soud zevrubněji nezabýval objasněním toho, zda kupní smlouva z 15. 7. 1977 nebyla podmiňována a spojována s vedlejšími ujednáními např. ohledně náhrady za bydlení v prodávaném domě čp. 220 v P. Např. ve skutkových závěrech ohledně náhradního bytu, uvedených v rozsudku soudu prvního stupně na str. 4 v druhém odstavci (viz. č.l. 259 spisu Okresního soudu v Přerově sp. zn. 8 C 18/92) a ve skutkových závěrech odvolacího soudu ohledně téže skutečnosti na str. 4 v odstavci druhém (na č.l. 324 téhož spisu) je rozpor bez odpovídajícího zdůvodnění a vysvětlení.

Za těchto uvedených okolností nemohl dovolací soud přisvědčit závěru, že je rozsudek odvolacího soudu, proti němuž směřovalo dovolání dovolatelů, v souladu s hmotněprávním ustanovením § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. Vzhledem k tomu shledal dovolací soud dovolání dovolatelů přípustným podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) a odst. 3 občanského soudního řádu a zároveň také důvodným podle ustanovení § 243b odst. 2 a § 241a odst. 2 občanského soudního řádu, neboť bez objasnění všech zákonných předpokladů uvedených v ustanovení § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. [87/1991](#) Sb. (srov. k tomu výklad uvedený v již citovaném rozhodnutí uveřejněném pod č. 36/1993 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) nelze rozhodnutí odvolacího soudu pokládat za spočívající na správném právním posouzení věci. Přikročil proto dovolací soud ke zrušení rozsudku odvolacího soudu (§ 243b odst. 2 občanského soudního řádu).

Protože důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 občanského soudního řádu). Ve smyslu tohoto právního názoru dovolacího soudu, jímž bude soud prvního stupně vázán (§ 243d odst. 1, věta první, a § 226 občanského soudního řádu) bude na místě, aby soud prvního stupně přistoupil k přezkoumání v řízení provedeného znaleckého posudku znalce Ing. J. B., ve smyslu ustanovení § 127 odst. 2 občanského soudního řádu a aby také (v součinnosti s účastníky řízení a s využitím jejich důkazních návrhů) přistoupil k zevrubnému a všestrannému objasnění toho, zda v souvislosti s kupní smlouvou z 15. 7. 1977 došlo nebo nedošlo k vedlejšími ujednáními, souvisících s předmětem plnění podle uvedené smlouvy, jejichž případné nesplnění by prodávajícího výrazně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předsmulvním stavem.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Dražba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Insolvenční řízení a náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Společenství vlastníků jednotek](#)
- [Společný nájem bytu manžely \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zemědělská půda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)