

## U s n e s e n í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Chvojové a soudců Mgr. Pavly Polednové a JUDr. Olgy Petrové ve věci žalobce: **Jan K.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupeného JUDr. Michalem Filipinským, advokátem se sídlem Praha 2, Vinohradská 18, proti žalované: **Zuzana S.**, nar. xxx, bytem xxx, zastoupené Mgr. Liborem Hubáčkem, MBA, advokátem se sídlem Benešov, Malé náměstí 73, **o neplatnost kupní smlouvy a o určení vlastnického práva k nemovitostem;** k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 27. dubna 2016 č. j. 10 C 134/2013-185,

### t a k t o :

Rozsudek soudu I. stupně **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

### O d ů v o d n ě n í

Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu s návrhem, aby bylo určeno, že kupní smlouva, kterou žalobce uzavřel se žalovanou dne 20.10.2011, podle které převedl vlastnictví k nemovitostem, a to pozemek č. parc. xxx, zahrada, o výměře 97m<sup>2</sup> k. ú. xxx, obec xxx, vedeném na KÚ xxx, katastrální pracoviště xxx, zapsaného na LV č. xxx, dále budovu čp. xxx objekt bydlení postavené na pozemku č. parc. xxx k. ú. xxx, obec xxx, vedeném na KÚ xxx, katastrální pracoviště xxx, zapsaného na LV č. xxx a pozemek č. parc. xxx zastavěná plocha a nádvoří o výměře 148m<sup>2</sup> k. ú. xxx, obec xxx, vedeném na KÚ xxx, katastrální pracoviště xxx, zapsaného na LV č. xxx (dále jen „předmětné nemovitosti“), je neplatná (výrok I.), dále zamítl žalobu s návrhem, aby bylo určeno, že žalobce je vlastníkem předmětných nemovitostí (výrok II.) a uložil žalobci povinnost uhradit žalované na nákladech řízení 172.617,75 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám jejího právního zástupce Mgr. Libora Hubáčka (výrok III.).

Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobce se žalovanou uzavřeli kupní smlouvu, jejímž obsahem byl závazek žalobce převést na žalovanou vlastnické právo k předmětným nemovitostem, jejichž výlučným vlastníkem v době uzavření kupní smlouvy byl žalobce, a oproti tomu závazek žalované zaplatit žalobci za předmětné nemovitosti kupní cenu ve výši 1.900.000 Kč. Smlouva byla uzavřena písemně a projevy účastníků (tj. podpisy) jsou na téže listině, podpis žalovaného je navíc ověřen. V řízení nebylo prokázáno, že by žalobce neměl v době uzavření smlouvy způsobilost k právním úkonům, respektive že by měl omezenou svéprávnost. Rovněž nebylo v řízení prokázáno, že by při uzavření kupní smlouvy jednal v duševní poruše, která by jej k tomuto úkonu činila neschopným. Znaleckým zkoumáním znalce PhDr. Jiřího Klose, Ph.D., bylo naopak zjištěno, že žalobce je osobou, jejíž intelektové

schopnosti jsou v pásmu xxx, vyšetření neprokázalo žádné závažnější organické poškození centrální nervové soustavy, které by mělo vliv na vnímání, chování a jednání žalobce. Žalobce je zaměstnán, byl dokonce studentem ČVUT. V době uzavření kupní smlouvy nebyl stížen duševní chorobou ani poruchou. Kupní smlouva tedy dle soudu I. stupně není neplatná podle § 38 o. z. a není neplatná ani podle § 37 o. z., když soud I. stupně neměl pochybnosti o tom, že by tato smlouva nebyla uzavřena svobodně a vážně, neboť žalobce svá tvrzení ohledně donucení k uzavření této smlouvy neprokázal. Uvedl pouze, že smlouvu uzavřel, neboť se bál, že o předmětné nemovitosti přijde z důvodu pana M. Tvrzení žalobce o tom, že kupní smlouvu podepsal, neboť se bál, že o nemovitosti přijde z důvodu zadluženosti pana M., v řízení prokázáno nebylo, když pan M. v době uzavření kupní smlouvy nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí a neměl k nim žádný právní vztah. Toto tvrzení podporují jen svědecké výpovědi manželů Miroslava D. a Ladislavy S., které ovšem soud I. stupně nepovažoval za důvěryhodné, neboť oba svědci používali při popisu kritických událostí téměř shodné výrazové prostředky, což podle soudu I. stupně svědčí o tom, že se na svědecké výpovědi domlouvali. Rozhodné skutečnosti se pak měli dozvědět přímo od žalobce, což s ohledem na žalobcův zájem, rozhodně nelze považovat za objektivní popis skutečností, a dále od Ing. M. a p. M., kteří ovšem měli být pod vlivem alkoholu. Kupní smlouva je srozumitelná, jsou v ní použity běžné, všeobecně známé a používané formulace. O jejím obsahu a účelu, který sleduje (převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem) nemůže být pochyb. Žalobci jako osobě s intelektem v dobrém xxx, netrpící duševní chorobou ani poruchou, muselo být známo, jaký důsledek pro něj bude kupní smlouva mít. Smlouva je určitá a srozumitelná, její obsah nezavazuje k plnění nemožnému a rovněž neobsahuje chyby v psaní a počtech, které by způsobily jakékoliv pochyby o obsahu kupní smlouvy. Není tedy neplatná ani podle ustanovení § 37 o. z. Co se týká neplatnosti podle § 39 o. z., pak kupní smlouva účelem ani obsahem neodporuje zákonu, naopak je naprosto běžnou, zákonem předvídanou smlouvou. Není v ní žádné ujednání, které by bylo pro takový smluvní vztah neobvyklé. Zamýšleným účinkem této smlouvy je zákonem předvídaný účel kupní smlouvy, a to je převod vlastnického práva za úplat. Nejedná se tedy o obcházení zákona, když strany smlouvu nezneužívají k jinému účelu, než pro který ji zákonodárce zařadil do právní úpravy. Žalobcovo tvrzení, že se jednalo pouze o fingovanou smlouvu, nebylo v řízení prokázáno. Co se týká rozporu s dobrými mravy, pak soud I. stupně dospěl k názoru, že ani ten není v posuzovaném případě dán. Kupní cena sice byla poměrně nízká, ovšem žalobce si zároveň vymínil, že předmětné nemovitosti bude dále užívat, přičemž bude platit velmi nízký nájem ve výši 5.500 Kč měsíčně (včetně energií), ačkoliv obdobné nemovitosti se pronajímají za několikanásobně vyšší nájemné. Pokud se kupní cena zdála žalobci příliš nízká, neměl kupní smlouvu se žalovanou uzavírat. Jak sám žalobce ve své svědecké výpovědi uvedl, k uzavření smlouvy ho žalovaná nenutila. Žalobce v řízení neprokázal ani to, že žalovaná kupní cenu nezaplatila, když naopak z provedených důkazů plyne, že žalovaná zaplatila žalobci celkem částku 1.741.700 Kč. Zaplatila rovněž poplatky za právní služby spojené s převodem nemovitostí a daň z převodu nemovitosti. Žalobce podepsal příjmové pokladní doklady (jejich podpis nesporeoval), na kterých je vždy uvedena částka a datum, kdy došlo k převzetí peněz. Tvrzení, že žalobce veškeré doklady podepisoval najednou a peníze nedostal, žalobce opět neprokázal. Také v samotné kupní smlouvě je výslovně napsáno, že žalovaná zaplatila sjednanou kupní cenu, což žalobce svým podpisem na kupní smlouvě potvrdil. Soud I. stupně má za to, že je vyloučené, aby žalobce podepsal jednak příjmové pokladní doklady potvrzující obdržení kupní ceny a rovněž kupní smlouvu, omylem, aniž by si všiml, co vlastně podepisuje. Tedy ani žalobcem tvrzený stěžejní důvod absolutní neplatnosti kupní smlouvy podle § 39 o. z. soud I. stupně neshledal důvodným. Soud I. stupně tedy uzavřel, že kupní smlouva, jejíž neplatnosti se žalobce domáhá, byla mezi stranami sporu uzavřena platně.

K převodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem došlo platně a žalovaná je oprávněným vlastníkem těchto nemovitostí.

Proti tomuto rozsudku podal včasné odvolání žalobce. Namítal, že soud I. stupně neprovedl veškeré potřebné důkazy, neboť pominul důkazy shromážděné v rámci policejního šetření podaného trestního oznámení, které svědčí o tom, že žalovaná nedisponovala prostředky na zaplacení kupní ceny, a tudíž kupní cenu neuhradila. Soud I. stupně dle žalobce rovněž nesprávně hodnotil důkazy, které byly v řízení provedeny, když nedostatečně přihlédl ke skutečnostem, které prokazovaly protiprávní jednání žalované při uzavírání kupní smlouvy. Žalované jako realitní makléřce muselo být zřejmé, že kupní cena předmětného domu a pozemku je několikanásobně nižší než skutečná tržní cena. Důvody, pro které přitom žalobce kupní smlouvu podepsal, spočívají v tom, že byl vmanipulován do situace, že o dům přijde pro exekuce vedené proti panu M. Existencí nájemní smlouvy a vyšší nájmů žalovaná argumentovala až poté, co zjistila, že byla podána žaloba v této věci. Žalovaná rovněž nijak neprokázala své tvrzení, že předmětnou nemovitost opravovala. Soud I. stupně zjišťoval výši nájmů na území xxx, obdobný krok však žalobce postrádá u kupních cen prodávaných nemovitostí ve stejné lokalitě. Dle žalobce soud I. stupně nesprávně interpretoval dopis ze dne 15.5.2012 jako doklad, jímž je proklamována neplatnost kupní smlouvy a zcela pominul, že se jedná o právní úkon, kterým prodávající od kupní smlouvy odstoupil. Soud I. stupně si nikdy nevyžádal originály pokladních dokladů, na které se žalované odvolává, a měl k dispozici pouze jejich kopie. Rovněž zpochybnění výpovědí svědků navržených žalobcem postrádá přesvědčivé odůvodnění, zejména když výpovědi svědků paní S. a pana D. korespondují s dalšími provedenými důkazy. Závěrem uvedl, že pokud žalovaná neměla v době uzavření kupní smlouvy peníze na uhrazení kupní ceny, je logický závěr, že kupní cenu neuhradila. V době, kdy měly být žalovanou hrazeny splátky kupní ceny, nebyl žalobce výlučným vlastníkem celé nemovitosti a je nesmyslné, že by žalovaná takto postupovala, když neexistovala smlouva o budoucí kupní smlouvě a neměla žádnou záruku, že jí nemovitost bude prodána. Z uvedených důvodů má žalobce za to, že kupní smlouva uzavřená mezi účastníky je neplatná. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil a podané žalobě vyhověl.

Žalovaná ve svém písemném vyjádření k podanému odvolání navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil. K námitce žalobce, že soud I. stupně pominul důkazy shromážděné v rámci policejního vyšetřování, uvedl, že soud I. stupně není závěry policejního vyšetřování vázán. Provedl si svá vlastní šetření, která dostatečně odůvodňují jeho rozhodnutí. Navíc, pokud by závěry policejního vyšetřování svědčily o okolnostech nasvědčujících spáchání trestné činnosti žalovanou, jistě by orgány činné v trestním řízení žalované již sdělily obvinění. Celý řetězec důkazů provedených soudem I. stupně jednoznačně prokázal, že nedošlo při uzavírání kupní smlouvy k žádnému protiprávnímu jednání ze strany žalované. Bylo dále prokázáno, že žalobce je osoba plně si uvědomující dosah svých jednání, jednající s rozmyslem a s řádnou úvahou, bez jakéhokoli intelektuálního omezení. Soud I. stupně rozsáhlým dokazováním správně dovodil, že nebyl naplněn ani jeden z důvodů neplatnosti právního úkonu předvídaných zákonem. Žalobce v průběhu celého řízení před soudem I. stupně nikdy nenamítl, že by nepodepsal pokladní doklady o převzetí finančních prostředků. Jakékoliv znalecké zkoumání navržené žalobcem se v tomto ohledu jeví nadbytečným a nevhodným. Soud I. stupně dle názoru žalované zhodnotil všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti a vypořádal se s nimi v míře naprosto dostatečné pro právní zhodnocení celého sporu a rozhodl správně, v souladu s obsahem provedených důkazů a v souladu se zákonem.

Odvolací soud přezkoumal podle ust. § 212 a § 212a o.s.ř. napadený rozsudek soudu I. stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo. Poté shledal odvolání opodstatněným a dospěl k závěru, že zatím nejsou dány důvody ani pro potvrzení ani pro změnu napadeného rozhodnutí.

Soud I. stupně se předně vůbec nezbyval základním procesním předpokladem úspěšnosti žaloby na určení, tj. existencí naléhavého právního zájmu na požadovaném určení ve smyslu ust. § 80 o.s.ř., přestože případný závěr o nedostatku naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, musí vést k zamítnutí žaloby, respektive částečnému zamítnutí žaloby ohledně některého z požadovaných způsobů určení. Je třeba vzít v úvahu, že určovací žaloba má preventivní charakter a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá (srovnej rozhodnutí NS ČR z 27.3.1997 sp. zn. 3 Cdon 1338/96).

Navrhuje-li žalobce určení svého vlastnického práva k nemovitosti nebo jiného práva, které se zapisuje do Katastru nemovitostí ČR, je na požadovaném určení vždy naléhavý právní zájem, má-li být soudní rozhodnutí určující právo zaznamenáno do katastru nemovitostí a tímto způsobem dosaženo shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí (srovnej rozhodnutí NS ČR z 12.8.2008 sp. zn. 30 Cdo 2446/2007). Současně platí, že otázka platnosti kupní smlouvy je pouze jednou z předběžných otázek, kterou musí soud v rámci rozhodování o určení vlastnického práva k nemovitým věcem vyřešit. Je-li posouzení platnosti právního úkonu otázkou předběžnou ve vztahu k řešení otázky (ne)existence práva nebo právního vztahu, který měl být tímto úkonem založen, změněn nebo ukončen, pak na takovém určení není dán naléhavý právní zájem (srovnej rozhodnutí NS ČR z 27.1.2005 sp. zn. 29 Odo 539/2003).

Žalobce se žalobou podanou v této věci domáhá nejen určení existence svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem, ale současně také požaduje určení neplatnosti kupní smlouvy, na základě které mělo být vlastnické právo k dotčeným nemovitostem převedeno na žalovanou. Soud I. stupně pak pochybil, když se jednotlivými způsoby žalobcem požadovaného určení nezabýval z pohledu existence naléhavého právního zájmu, tzn. tím, které z požadovaných určení může být způsobitelným prostředkem ochrany vlastnického práva žalobce, respektive prostředkem způsobitelným odstranit žalobcem tvrzený rozpor mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí.

Nelze rovněž považovat za správný postup soudu I. stupně, pokud se v rámci rozhodování ve věci samé nezabýval všemi rozhodnými skutečnostmi, které z řízení vplynuly.

Přestože soud I. stupně provedl důkaz dopisem právního zástupce žalobce z 15.5.2012, neučinil bez jakéhokoliv zdůvodnění předmětem svých skutkových zjištění

podstatnou skutečnost z tohoto důkazu vyplývající, a to, že žalovaný dopisem z 15.5.2012 odstoupil od kupní smlouvy dle ust. § 49 obč. zák. s tím, že kupní smlouva byla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Je zřejmé, že otázka, zda žalobce platně od smlouvy odstoupil, je další předběžnou otázkou, kterou musí soud v rámci rozhodování o určení vlastnického práva žalobce k předmětným nemovitostem vyřešit. Za účelem vyřešení této otázky je pak třeba se zabývat tím, zda žalobce předmětnou kupní smlouvu uzavíral v tísní a současně za nápadně nevýhodných podmínek. Tísní se přitom ve smyslu ust. § 49 obč. zák. rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu apod., nikoli však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ust. § 37 obč. zák.), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje na svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Nápadně nevýhodné podmínky je nutno posuzovat vždy konkrétně, podle okolností daného případu. U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění (srovnej rozsudek VS v Praze z 5.3.1993 sp. zn. 3 Cdo 47/92, rozsudek NS ČR z 30.11.2005 sp. zn. 26 Cdo 327/2005).

Soud I. stupně se rovněž dostatečně nevypořádal s námitkami žalobce v tom smyslu, že předmětná kupní smlouva uzavřená mezi účastníky má charakter lichevní smlouvy a je pro rozpor s dobrými mravy neplatná, přestože z řízení před soudem I. stupně vyšly najevo skutečnosti nasvědčující tomu, že v daném případě by kupní smlouva znaky lichevní smlouvy mohla mít. Samotná skutečnost, že věc byla prodána za podstatně nižší cenu, než obvyklou, není důvodem neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy. Je zřejmé, že účastníci právních vztahů obvykle neprodávají věci za cenu podstatně nižší, než za jakou by ji bylo možno prodat. Pokud tak však činí po zralé úvaze a jejich vůle není ovlivněna tísní, bezprávnou výhrůžkou nebo jinou závadou, a sjednání podstatně nižší ceny vychází z obecně přijatelného motivu, nelze takové smlouvě nic vytýkat. Naopak smlouvy, které smluvní strana uzavře, zneužívaje něčí nezkušenosti, tísně nebo rozumové slabosti nebo něčího rozrušení, přičemž dá sobě nebo jinému poskytnout nebo slíbit plnění, jehož hodnota je k hodnotě vzájemného plnění v hrubém nepoměru, naplňují znaky lichevní smlouvy a jsou pro rozpor s dobrými mravy absolutně neplatné podle ust. § 39 obč. zák. O lichevní smlouvu podle občanského práva jde přitom v případě, kdy jednájící z okolností věci věděl anebo musel vědět, že druhá strana je postižena okolnostmi uvedenými shora, a tuto okolnost využil; nevyžaduje se, aby jeho jednání bylo současně v trestním řízení označeno za trestný čin. Prodá-li však někdo věc v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a kupující o jeho tísní nevěděl a nezneužil ji, je smlouva platná a prodávající má jen právo od ní odstoupit dle ust. § 49 obč. zák. (srovnej rozsudek NS ČR z 8.4.2003 sp. zn. 22 Cdo 1993/2001).

V daném případě z dosavadního řízení před soudem I. stupně vyplynulo, že žalobce v době uzavření kupní smlouvy sice netrpěl žádnou duševní chorobou, má celkově dobře xxx, nicméně jeho vedoucími povahovými rysy jsou xxx, xxx, xxx, xxx a xxx, xxx (znalecký posudek prim. PhDr. Jiřího Kloze, Ph.D. z 30.10.2014). Je zřejmé, že žalobce předmětnou kupní smlouvou prodal žalované nemovitosti v lukrativní lokalitě za cenu zjevně nižší, než za kterou by je mohl prodat, aniž existuje obecně přijatelný motiv takového jednání. Současně v době bezprostředně předcházející uzavření kupní smlouvy, kdy byl spoluvlastníkem nemovitostí pan Ivan M., byla v katastru nemovitostí zapsána řada exekucí vedených na majetek Ivana M., přičemž z výpovědi žalobce a svědků Miroslava D. a Ladislavy S. plyne, že pan Ivan M. a pan Petr M. měli u žalobce vyvolat obavy, že z uvedeného důvodu o nemovitosti přijde, a přiměli jej tak k uzavření předmětné kupní smlouvy. Obecně přijatelný

motiv není zřejmý ani u jednání žalované, která dle svého tvrzení a předložených kopií pokladních dokladů v období od května do října 2011, tedy v době, kdy žalobce nebyl výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí, měla bez jakéhokoliv smluvního podkladu platit žalobci peněžité částky v řádech statisíců jako splátky kupní ceny 1.900.000 Kč sjednané až v kupní smlouvě ze dne 16.11.2011.

Soud I. stupně uvedené skutečnosti nevzal v potaz, otázkou, zda žalobce předmětnou kupní smlouvu uzavíral ve stavu tísně, se nezbyval, stejně jako tím, zda o případné tísně žalobce měla žalovaná povědomost. Odvolací soud považuje za nepřesvědčivé odůvodnění soudu I. stupně co se týče nevěrohodnosti svědeckých výpovědí svědků Miroslava D. a Ladislavy S., stejně jako jeho hodnocení ekvivalentnosti vzájemných plnění sjednaných v kupní smlouvě. Lze přisvědčit odvolacím námitkám žalobce v tom směru, že dosud v řízení nebyla postavena najisto ani výše obvyklé ceny převáděných nemovitostí v době uzavření kupní smlouvy nezbytná pro posouzení, zda kupní smlouva byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek. Vzhledem k tomu, že soud I. stupně se v rámci rozhodování o určení vlastnického práva žalobce, respektive neplatnosti kupní smlouvy, nezabýval otázkou naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, odstoupením žalobce od smlouvy z důvodu tísně a nápadně nevýhodných podmínek (ust. § 49 obč. zák.), respektive důvody, pro které by bylo možno kupní smlouvu hodnotit jako absolutně neplatnou pro rozpor s dobrými mravy (ust. § 39 obč. zák.), je rozhodnutí soudu I. stupně předčasné a pro nedostatek důvodů nepřezkoumatelné.

Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně podle ust. § 219a odst. 1 písm. b), odst. 2 o.s.ř. zrušil a věc podle ust. § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

V dalším řízení bude na soudu I. stupně, aby nejprve poskytl žalobci řádné poučení ve smyslu ust. § 118a odst. 1 o.s.ř. o tom, že v řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je povinen tvrdit skutečnosti, jimiž dokládá splnění podmínky naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, a to jak určení požadovaného výrokem I. žalobního petitu, tak určení požadovaného výrokem II. žalobního petitu. Poté bude na soudu I. stupně, aby se ve smyslu shora citované judikatury otázkou naléhavého právního zájmu zabýval a své úvahy v tomto směru následně vtělil i do konečného rozhodnutí ve věci samé. Teprve v případě, že dospěje k závěru, že žalobce má na požadovaném určení naléhavý právní zájem, respektive na některém z požadovaných způsobů určení, bude se dále zabývat sporem po věcné stránce. V rámci rozhodování o věci samé se pak neopomene zabývat v naznačeném směru všemi z hlediska práva významnými skutečnostmi, které vyjdou v řízení najevo. Nad rámec již soudem I. stupně hodnocených důvodů absolutní neplatnosti kupní smlouvy, bude třeba se zabývat zejména tím, zda kupní smlouva nenesе znaky lichevní smlouvy a zda z tohoto důvodu nebyla uzavřena v rozporu s dobrými mravy. Současně je také třeba vyřešit předběžnou otázku týkající se platnosti odstoupení od smlouvy žalobcem z důvodu tísně a nápadně nevýhodných podmínek. V novém rozhodnutí rozhodne soud I. stupně též znovu o náhradě nákladů řízení, a to včetně nákladů řízení odvolacího (ust. § 224 odst. 3 o.s.ř.).

Právním názorem, vysloveným v rozhodnutí odvolacího soudu, je soud I. stupně vázán (ust. § 226 odst. 1 o.s.ř.).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozhodnutí **j e možno** podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, pouze však za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř.

V Praze dne 23. února 2017

**JUDr. Blanka Chvojová v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Helena Rezková