

# **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.05.1998, sp. zn. 2 Cdon 1511/97, ECLI:CZ:NS:1998:2.CDON.1511.1997.1**

**Číslo:** 30/1999

**Právní věta:** Není v rozporu se zákonem č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů, dohoda podílových spoluvlastníků, že ten spoluvlastník, jenž se stane výlučným vlastníkem proto, že mu bude podle tohoto zákona vydán spoluvlastnický podíl, uhradí druhému náklady, které vynaložil za trvání spoluvlastnictví na rekonstrukci nemovitosti.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 21.05.1998

**Spisová značka:** 2 Cdon 1511/97

**Číslo rozhodnutí:** 30

**Číslo sešitu:** 5

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Rehabilitace mimosoudní

**Předpisy:** 87/1991 Sb. 40/1964 Sb. § 137

**Druh:**

**Sbírkový text rozhodnutí:**

Obvodní soud pro Prahu 1 v rozsudkem z 21. 4. 1994 zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal na žalované zaplacení částky 932 113 Kč s přísl., a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vycházel ze zjištění, že účastníci, kteří v té době vlastnili každý jednu ideální polovinu domu čp. 539 se stavební parcelou a zahradou v P., uzavřeli dne 18. 12. 1991 smlouvu, kterou se žalobce jako dodavatel zavázal dodat žalované jako odběrateli stavební práce na celkové rekonstrukci uvedeného domu. Žalovaná jako odběratel se zavázala uhradit 50 % celkových nákladů rekonstrukce a v případě zániku spoluvlastnického práva žalobce k rekonstruované nemovitosti se zavázala k úhradě dohodnuté ceny stavebních prací na celou rekonstrukci v plné výši. Na základě výzvy k vydání druhé poloviny nemovitosti podané dne 25. 9. 1991 žalovanou jako oprávněnou osobou vůči žalobci jako osobě povinné, uzavřeli účastníci 17. 7. 1992 dohodu podle zákona č. 87/1991 Sb., kterou žalobce vydal žalované svou polovinu předmětné nemovitosti. Žalobce vyfakturoval žalované zbývajících 50 % nákladů za stavební práce na rekonstrukci ve výši 932 113 Kč. Vzhledem k tomu, že v dohodě o vydání druhé poloviny nemovitosti je uvedeno, že žalovaná nepřejímá práva a závazky ze smluv sjednaných povinnou osobou o dodávce stavebních prací a že na vydávané nemovitosti neváznou žádné dluhy, soud prvního stupně dovodil, že po vydání nemovitosti se právní vztahy účastníků řídí pouze ustanoveními § 7 a § 10 zákona č. 87/1991 Sb., takže povinná osoba nemůže vůči oprávněné osobě uplatňovat žádné finanční nebo jiné nároky související s vydávanou věcí, a před uzavřením dohody o vydání věci se oprávněná osoba nemůže platně zavázat k hrazení finančních nákladů souvisejících s vydávanou věcí. Žalovaná proto v době po podání výzvy a před vydáním věci nemohla

platně uzavírat smlouvy o budoucím finančním vyrovnání. Spoluvlastnictví účastníků zaniklo uzavřením dohody o vydání věci podle zákona č. 87/1991 Sb. a tím vznikl mezi nimi nový právní režim, takže na jejich vztah nelze aplikovat jiné předpisy.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze rozsudkem z 16. 1. 1995 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalované uložil povinnost zaplatit žalobci 932 113 Kč s 3 % úrokem od 4. 9. 1992 do 14. 7. 1994 a se 14% úrokem od 15. 7. 1994 do zaplacení, ohledně úroků z prodlení od 4. 9. 1992 do 14. 7. 1994 přesahujících 3 % žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. I po zopakování listinných důkazů vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se však s jeho právním posouzením věci. Dovodil, že jestliže účastníci jako spoluvlastníci nemovitosti uzavřeli dohodu o způsobu, jakým se po dobu trvání spoluvlastnického vztahu budou podílet na nákladech rekonstrukce společné věci, a že pokud žalobce přestane být spoluvlastníkem, žalovaná uhradí náklady celé rekonstrukce, šlo o dohodu podílových spoluvlastníků ve smyslu ustanovení § 138 o. z. před novelou. Uzavřením dohody o vydání poloviny nemovitosti podle zákona č. 87/1991 Sb. se splnila odkládací podmínka a je na žalované, aby svůj závazek splnila. V daném případě nešlo totiž o to, že by oprávněná osoba převzala závazek sjednaný mezi povinnou osobou a třetím subjektem o dodávce stavebních prací ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 87/1991 Sb., ani o nárok povinné osoby podle ustanovení § 10 uvedeného zákona, nýbrž o nárok vyplývající z dohody spoluvlastníků o úhradě nákladů rekonstrukce společné věci.

Proti tomuto rozsudku podala žalovaná dovolání s odkazem na ustanovení § 241 odst. 2 písm. d) o. s. ř. Odvolacímu soudu vytýká, že věc po právní stránce nesprávně posoudil. Poukazuje na to, že smlouva z 18. 12. 1991 byla uzavřena mezi účastníky jako podílovými spoluvlastníky za účelem provedení nezbytných oprav a údržby společné nemovitosti, a odvolacímu soudu vytýká, že provedené práce na nemovitosti posoudil jako zhodnocení věci podle zákona č. 87/1991 Sb., ačkoliv ve skutečnosti nešlo o zhodnocení, rekonstrukci či modernizaci objektu, nýbrž o potřebné opravárenské a údržbové práce, a také dohoda o vydání druhé poloviny nemovitosti byla uzavřena bez jakýchkoliv ujednání o zhodnocení či znehodnocení vydávané věci. Nesouhlasí s právním názorem odvolacího soudu, že ujednání o úhradě poloviny nákladů stavebních prací žalovanou v případě zániku spoluvlastnictví je odkládací podmínkou. Namítá, že tuto podmínku nelze považovat za možnou, neboť v dohodě není specifikován způsob zániku spoluvlastnictví, takže podmínka by platila i v případě zrušení spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, který pro vypořádání stanoví podmínku písemné dohody a vyřešení všech vztahů vyplývajících ze spoluvlastnictví, a kromě toho podmínka nepojímá možnost opačnou, tj. že by žalovaná převedla svůj spoluvlastnický podíl na žalobce. Protože žalovaná by se tak "podpisem této podmínky vzdala předem svých práv na vzájemné vypořádání podle občanského zákoníku", nelze sjednanou podmínku považovat za možnou, proto je toto ujednání, které navíc odporuje smyslu zákona č. 87/1991 Sb., neplatné. Poukazuje na to, že zákon č. 87/1991 Sb. je ve vztahu k občanskému zákoníku zákonem speciálním, takže na vydání věci se nevztahují žádná jiná ustanovení o případných vzájemných finančních vypořádáních, než která tento zákon předvídá. Navrhla, aby napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno a aby mu byla věc vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

### **Z odůvodnění:**

Nesprávné právní posouzení věci, které dovolatelka uplatňuje jako důvod dovolání, může spočívat v tom, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

V dané věci je uplatněn nárok na splnění závazku, vyplývajícího ze smlouvy účastníků. Dovolatelka především namítá, že speciální povaha restitučních zákonů vylučuje posouzení právního vztahu

účastníků podle jiného právního předpisu, a dále, že byla sjednána podmínka nemožná.

Dovolatelce je třeba přisvědčit v tom, že restituční zákony mají ve vztahu k obecné právní úpravě povahu legis specialis, takže – pokud jde o vztahy jimi upravené – mají přednost před obecnými normami. Znamená to, že v případech, na které dopadá zákon č. 87/1991 Sb., se lze domáhat nároků pouze za podmínek a způsobů, které tento zvláštní předpis stanoví. V dané věci však o takový případ nejde. Jak správně dovodil odvolací soud, právním důvodem vzniku právního vztahu mezi účastníky, z něhož je požadováno plnění, je smlouva ze dne 18. 12. 1991, uzavřená nikoliv v právním vztahu osoby oprávněné a povinné (ve smyslu zákona č. 87/1991 Sb.), nýbrž v jejich vztahu spoluvlastnickém a zároveň ve vztahu dodavatele a odběratele. Jestliže byl závazkový právní vztah platně založen a jestliže v mezidobí některým ze zákonných způsobů nezanikl, lze požadovat splnění dluhu, k němuž je dlužník zavázán. Názor odvolacího soudu, že právní vztah účastníků, založený shora uvedenou smlouvou, nepodléhá režimu zákona č. 87/1991 Sb. a že závazek žalované z dohody o rekonstrukci nezanikl, je zcela správný. Ani ustanovení § 7 a § 10 zákona č. 87/1991 Sb. nebrání realizaci závazku žalované k zaplacení nákladů za stavební práce, které žalovaná jako odběratel objednala, žalobce je provedl, po dobu trvání spoluvlastnictví se na těchto nákladech podíleli oba spoluvlastníci v rozsahu odpovídajícím jejich podílům na nemovitosti s tím, že žalovaná se zavázala, že v případě zániku spoluvlastnictví žalobce k nemovitosti uhradí cenu stavebních prací za celou rekonstrukci. Vzhledem k tomu, že uplatněný nárok není nárokem osoby povinné na finanční vyrovnání za “zhodnocení” věci vydané oprávněné osobě, nýbrž tento nárok vyplývá z jiného právního vztahu mezi účastníky, nejsou relevantní námitky v dovolání, týkající se posouzení provedených stavebních prací jako zhodnocení, rekonstrukce či jako opravárenské a údržbové práce na nemovitosti.

Nicméně správné je i právní posouzení věci odvolacím soudem, pokud jde o podmínku odkládací.

Podle ustanovení § 36 odst. 1, věty první, o. z. vznik, změnu nebo zánik práva či povinnosti lze vázat na splnění podmínky. Podle odst. 2 tohoto ustanovení podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou.

Zatímco k nemožné podmínce rozvazovací se ve smyslu § 36 odst. 1, věty druhé, o. z. nepřihlíží, odkládací podmínka, jež je už v době právního úkonu nemožná, způsobuje neplatnost celého právního úkonu.

Povinnost žalované poskytnout žalobci dohodnuté plnění vyplývá ze závazku, který existoval od okamžiku uzavření smlouvy, která je právním důvodem jeho vzniku. Účinnost tohoto právního úkonu (tj. vznik povinnosti žalované plnit a tomu odpovídajícího práva žalobce na plnění) byla pak závislá na splnění odkládací podmínky, spočívající v zániku spoluvlastnictví žalobce ke společné věci. Tím, že došlo k vydání druhé poloviny nemovitosti žalované a zaniklo tak spoluvlastnické právo žalobce k nemovitosti, závazkový právní vztah účastníků založený smlouvou z 18. 12. 1991, z něhož vyplývá povinnost žalované, nezanikl, nýbrž tím se naplnila podmínka, na níž byla vázána povinnost žalované poskytnout žalobci dohodnuté plnění.

Důvody, v nichž dovolatelka spatřuje nemožnost dohodnuté odkládací podmínky, však nemohou obstát. Především nelze zaměňovat dohodu o vzájemném vypořádání spoluvlastníků při zrušení podílového spoluvlastnictví s dohodou spoluvlastníků o úhradě nákladů vynaložených na společnou věc, která nenahrazuje dohodu o vzájemném vypořádání při zrušení podílového spoluvlastnictví vyžadovanou zákonem. Už z toho důvodu nelze uvažovat o tom, že by uzavřením dohody o úhradě nákladů na společnou věc mohlo dojít ke vzdání se práva na vzájemné vypořádání mezi spoluvlastníky při zrušení jejich spoluvlastnictví. Nemožnost podmínky není dána ani tím, že tato podmínka nepočítá s eventualitou, že by žalovaná mohla převést svůj spoluvlastnický podíl na žalobce. Nejde ani o podmínku nedovolenou, tj. takovou, která se přičí právu, neboť zánik

spoluvlastnictví jednoho z podílových spoluvlastníků ke společné věci, a to i způsobem, jímž k tomu v daném případě došlo, je skutečností právním řádem předvídanou a dovolenou.

Ze shora uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správný. Protože dovolatelka netvrdí, že by v řízení došlo k dalším vadám uvedeným v § 237 o. s. ř., a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by rozsudek odvolacího soudu trpěl některou z vad vyjmenovaných v tomto ustanovení pod písm. a) až g), dovolací soud dovolání zamítl ( § 243b odst. 1 o. s. ř.).