

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.07.2010, sp. zn. 31 Cdo 2250/2009, ECLI:CZ:NS:2010:31.CDO.2250.2009.1

**Číslo:** 32/2011

**Právní věta:** Důsledkem absolutně neplatné kupní smlouvy je vznik synallagmatického závazku ve smyslu ustanovení § 457 obč. zák. Ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. dopadá na všechny případy, kde synallagmatický vztah vznikl ze zákona.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 14.07.2010

**Spisová značka:** 31 Cdo 2250/2009

**Číslo rozhodnutí:** 32

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Bezdůvodné obohacení, Neplatnost právního úkonu, Promlčení

**Předpisy:** § 107 odst. 3  
§ 457 obč. zák.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Hodoníně rozsudkem ze dne 5. 2. 2007 uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni částku 500 000 Kč s příslušenstvím z titulu bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 451 odst. 2 ve spojení s § 457 obč. zák., rozhodl o náhradě nákladů řízení a o povinnosti zaplatit soudní poplatek. Vyšel ze zjištění, že na základě kupní smlouvy ze dne 3. 6. 1992 žalovaný převedl na žalobkyni ideální polovinu nemovitostí, jež restituoval podle zákona č. 87/1991 Sb., a to k budově č.p. 586 na pozemku parc. č. 703 a k pozemkům parc. č. 703 a parc. č. 578/7, vše v kat. území L. (dále jen „předmětným nemovitostem“) a druhou ideální polovinu převedl do společného jmění manželů J. a J. D. Ve věci vedené u Okresního soudu ve Zlíně bylo rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 24. 3. 1998, který nabyl právní moci dne 23. 12. 1998, rozhodnuto, že dohoda ze dne 1. 8. 1991 o vydání předmětných nemovitostí uzavřená dle zákona č. 87/1991 Sb. mezi Městským úřadem L. a žalovaným, registrovaná bývalým Státním notářstvím Zlín pod č. Reg 376/91, je neplatná v části odpovídající ideální 1/2 předmětných nemovitostí, neboť žalovanému bylo převedeno více práv, než činil jeho restituční nárok. Soud prvního stupně dovodil, že žalovaný nebyl výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí, ale příslušel mu jen ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, když druhým spoluvlastníkem byla obec L. Z uvedených důvodů smlouvou ze dne 3. 6. 1992, registrovanou bývalým Státním notářstvím ve Zlíně pod č. RI 1953/92 žalovaný platně převedl na žalobkyni pouze spoluvlastnický podíl o velikosti odpovídající 1/4, přičemž ve zbytku - v rozsahu absolutně neplatné části kupní smlouvy - se na úkor žalobkyně bezdůvodně obohatil, a to v žalované částce 500 000 Kč. Z rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 23. 2. 2007, ve věci vedené u Okresního soudu Brno-*

venkov pod sp. zn. 6 C 26/2004, soud prvního stupně zjistil, že žalobkyně a manželé J. a J. D. převedli kupní smlouvou ze dne 14. 9. 1992 oba spoluvlastnické podíly na Dr. Ing. L. M. Z důvodu částečné neplatnosti této kupní smlouvy bylo žalobkyni pravomocně uložena povinnost vrátit jmenovanému část kupní ceny odpovídající 1/4 spoluvlastnického podílu, tj. částku ve výši 500 000 Kč.

K odvolání žalovaného K r a j s k ý s o u d v Brně rozsudkem ze dne 13. 11. 2008 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl, rozhodl o povinnosti zaplatit soudní poplatek a o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. V odůvodnění svého rozhodnutí odvolací soud uvedl, že žalovaný již v řízení před soudem prvního stupně vznesl námitku promlčení práva žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení, a dovodil, že právo žalobkyně je promlčeno, neboť ta jej uplatnila u soudu dne 30. 9. 2005, přestože subjektivní promlčecí doba ve smyslu § 107 odst. 1 obč. zák., jež běžela ode dne právní moci rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 23. 12. 1998, marně uplynula již dne 23. 12. 2001. Odvolací soud odmítl možnost aplikace ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. v dané věci z důvodu, že mezi účastníky smlouvy nevznikla vzájemná restituční povinnost, neboť mezi nimi nevznikl synallagmatický vztah; žalovaný nemá právo požadovat na žalobkyni vydání předmětu kupní smlouvy, protože nikdy nebyl vlastníkem převáděných nemovitostí a nikdy tedy tento podíl na žalobkyni ani nepřevedl.

Žalobkyně včasným dovoláním napadla rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), neboť odvolací soud nesprávně aplikoval § 107 odst. 1 obč. zák., ačkoliv mělo být aplikováno ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. Namítá, že právní názor odvolacího soudu, že mezi účastníky se nejedná o synallagmatický právní vztah, je v rozporu s hmotným právem i konstantní judikaturou. S poukazem na § 457, § 560 obč. zák. a na judikaturu Nejvyššího soudu dovozuje, že vztah založený kupní smlouvou je synallagmatickým závazkovým vztahem, a v případě neplatnosti či zrušení smlouvy má synallagmatický charakter i navazující povinnost vydat si vzájemně plnění, jež byla na základě smlouvy přijata (§ 457 obč. zák.). V daném případě došlo k oboustrannému plnění, kupní cena byla prodávajícímu zaplacená, kupní smlouva byla registrována stáním notářstvím, stala se tak účinnou a v tehdejší evidenci nemovitostí byla pro kupující vyznačena změna vlastnictví. V rozsahu absolutní neplatnosti této smlouvy pak nastoupila vzájemná restituční povinnost smluvních stran. Okolnost, že poté byla v katastru nemovitostí vyznačena změna vlastnického práva k nemovitosti, nemění nic na synallagmatickém charakteru právního vztahu účastníků, na něž se vztahuje § 107 odst. 3 obč. zák. Dovolatelka konečně namítla, že rozhodnutí odvolacího soudu je v rozporu s dobrými mravy, neboť nerespektuje společenskou realitu, a navrhla, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k dovolání uvedl, že aplikace § 107 odst. 3 obč. zák. nepřichází v dané věci v úvahu, neboť plnění přijaté žalobkyní nad rámec platně převedeného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 je plněním přijatým bez právního důvodu dle § 451 obč. zák. a mimo režim ustanovení § 457 obč. zák. Podle jeho názoru nevznikla mezi účastníky vzájemná restituční povinnost, neboť žalobkyně nikdy nedisponovala vlastnickým právem nad rámec platně převedeného spoluvlastnického podílu, které by byla povinna ve smyslu § 457 obč. zák. vrátit, a tudíž není v souzené věci dán základní předpoklad pro aplikaci ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

### **Z odůvodnění:**

Tříčlenný senát Nejvyššího soudu č. 28 Cdo, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při řešení otázky, zda se má ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. aplikovat i v případě absolutně neplatné kupní smlouvy, k odlišnému právnímu závěru, než by mohl být vyvozován v posuzovaných souvislostech z názoru, jaký byl vyjádřen v právní větě při

publikaci rozsudku ze dne 26. 4. 2005, sp. zn. [32 Odo 1142/2004](#), V Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. C 3604, ve které se uvádí: „O synallagmatický (vzájemný) závazek ve smyslu ustanovení § 107 odst. 3 a § 457 obč. zák. se nejedná, pokud kupující na základě neplatné kupní smlouvy neobdržel protiplnění – zaplatil sice kupní cenu předmětných nemovitostí, ale jejich vlastnictví na něj nebylo převedeno (nedošlo k zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí); v takovém případě totiž kupujícímu nevznikla povinnost cokoliv dle § 457 obč. zák. vydat.“

Z uvedených důvodů senát č. 28 Cdo v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích, postoupil věc velkému senátu Občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu.

Dovolání žalobkyně proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé, je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a je plně důvodné.

Z ustanovení § 242 odst. 1 až 3 o. s. ř. vyplývá, že právní úprava institutu dovolání obecně vychází ze zásady vázanosti dovolacího soudu podaným dovoláním. Znamená to, že dovolací soud je vázán nejen rozsahem dovolacího návrhu, ale i uplatněným dovolacím důvodem, a je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlédnout i k vadám uvedeným v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávně rozhodnutí ve věci, i když nebyly uplatněny v dovolání. Ty z obsahu spisu seznány nebyly.

Uplatněný dovolací důvod podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. dopadá na případy, kdy dovoláním napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Jde o omyl soudu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav. O takový případ jde tehdy, pokud soud použil jinou právní normu, než kterou měl správně použít, nebo jestliže sice aplikoval správnou právní normu, avšak nesprávně ji vyložil. V dané věci odvolací soud aplikoval § 107 odst. 1 obč. zák. se závěrem, že nárok žalobkyně je promlčen, přičemž dovolatelka namítá, že v případě vrácení plnění z absolutně neplatné kupní smlouvy mělo být aplikováno ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. a k námitce promlčení vznesené žalovaným proto nemělo být přihlédnuto.

Ustanovení § 451 odst. 1 obč. zák. stanoví, že „kdo se bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.“ Dle § 451 odst. 2 obč. zák. je bezdůvodným obohacením „majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.“ Podle ustanovení § 457 obč. zák. „je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků (smlouvy) povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.“ V ustanovení § 457 obč. zák. se nejedná o samostatnou skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení, nýbrž jen o zvláštní způsob vydání předmětu bezdůvodného obohacení u neplatné smlouvy, podle níž si strany vzájemně plnily (srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1 – 459. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 1193).

Jak vyplývá ze skutkových zjištění soudů obou stupňů, žalobkyně (kupující) poskytla žalovanému (prodávajícímu) plnění odpovídající smluvené kupní ceně za spoluvlastnický podíl k předmětným nemovitostem a její vlastnické právo bylo v tehdejší evidenci nemovitostí vyznačeno. Odvolací soud vyloučil aplikaci § 107 odst. 3 obč. zák. proto, že proti právu žalobkyně (kupující) na zaplacení částky 500 000 Kč nestojí právo žalovaného (prodávajícího) na vydání věci z titulu vlastnického práva a žalovaný tedy žádné právo plynoucí ve smyslu § 457 obč. zák. z částečné neplatnosti kupní smlouvy proti žalobkyni nemá.

S tímto závěrem se dovolací soud neztotožňuje. Ustanovení § 457 obč. zák. upravuje kromě způsobu i rozsah povinnosti účastníků neplatné nebo zrušené smlouvy k vrácení vzájemného plnění a uplatní se v případě, že na základě oboustranně zavazující smlouvy si obě strany plnily. Typicky oboustranně

zavazující smlouvou je smlouva kupní, kdy práva a povinnosti obou účastníků smlouvy jsou vzájemně podmíněná a rovněž tak jsou vzájemně podmíněné jejich nároky na vrácení už přijatých plnění, je-li jejich smlouva neplatná nebo byla-li zrušena. Obě smluvní strany jsou zároveň povinným i oprávněným z právního vztahu bezdůvodného obohacení získaného plněním podle neplatné či zrušené smlouvy. Jde o jejich synallagmatická práva ve smyslu ustanovení § 560 obč. zák., podle nějž „mají-li si ze smlouvy plnit účastníci navzájem, může se domáhat splnění závazku jen ten, kdo sám splnil svůj závazek dříve anebo je připraven jej splnit.“ Rozdíl oproti § 457 obč. zák. je v tom, že jde-li o vrácení plnění z neplatné nebo zrušené smlouvy, není synallagmatický vztah založen smlouvou, jako je tomu v § 560 obč. zák., ale vyplývá přímo ze zákona.

V případě koupě nemovitosti jsou vzájemnými a navzájem podmíněnými plněními ze strany prodávajícího převod vlastnictví a ze strany kupujícího zaplacení kupní ceny. Zaplacení kupní ceny je protiváhou vlastnictví k převáděné věci. Je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena a kupující tedy není vlastníkem věci, ačkoliv zaplatil kupní cenu, prodávající je povinen kupní cenu mu vrátit; vrácení kupní ceny je na druhé straně vyváжено tím, že vlastnictví k předmětu převodu zůstává prodávajícímu.

Z uvedeného vyplývá, že u absolutně neplatné části kupní smlouvy ze dne 3. 6. 1992 vznikl mezi žalobkyní a žalovaným synallagmatický závazek ve smyslu ustanovení § 457 obč. zák., neboť obě smluvní strany si podle kupní smlouvy plnily (prodávající převzal kupní cenu a vlastnické právo kupující bylo zapsáno), a byly tedy povinny si tato plnění způsobem podle § 457 obč. zák. vzájemně vrátit. Rozhodující je vždy, co bylo podle smlouvy plněno a o co se tedy každý z nich obohatil v době, kdy bezdůvodné obohacení vzniklo. Na charakteru jejich synallagmatického závazku nic nemění okolnost, že jeden ideální spoluvlastnický podíl, který na žalobkyni neplatně převedl žalovaný, byl na základě pravomocného rozsudku „vrácen“ nikoliv smluvnímu partnerovi žalobkyně, ale skutečnému vlastníku, jímž tehdy bylo město L., a že tedy žalovaný v době rozhodování soudu v této věci již žádné právo z částečné neplatnosti kupní smlouvy proti žalobkyni nemá.

Z hlediska aplikace ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák., dle kterého „jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat“, není tedy rozhodující, že se převod vlastnictví právě z důvodu neplatnosti smlouvy neuskutečnil a žalobkyně tak vlastnictví k věci podle smlouvy platně nenabyla, a není rozhodující ani ta okolnost, zda se již kupující fakticky ujal držby věci či nikoliv. Ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák., jehož smyslem je zachování rovnováhy práv obou smluvních stran neplatné či později zrušené smlouvy, dopadá na všechny případy, kde synallagmatický vztah vznikl ze zákona.

Ostatně opačný závěr, totiž že v případě absolutně neplatné kupní smlouvy nejde o synallagmatický vztah dle § 457 obč. zák., by činil ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. v části pamatující na „neplatné smlouvy“ zcela nadbytečným. Již dřívější judikatura (např. R 4/1988, str. 21-22) dovodila, že účastník neplatné smlouvy splní povinnost vrátit přijaté plnění podle § 457 obč. zák. také tehdy, jestliže vydá věc poškozenému (tj. vlastníku). Tento názor zastává Nejvyšší soud i v dalších rozhodnutích, např. v rozsudku ze dne 25. 5. 2000, sp. zn. [25 Cdo 2432/99](#) (a rovněž v usnesení ze dne 31. 1. 2007, sp. zn. [25 Cdo 663/2005](#)), podle nějž „kupující z neplatné smlouvy tím, že věc vydá nikoliv účastníku smlouvy, nýbrž přímo vlastníku, splní povinnost vydat věc vlastně za prodávajícího, a tím také současně splní i svoji povinnost vyplývající mu ze synallagmatického závazku vůči prodávajícímu, který není vlastníkem převáděné věci“.

Shora uvedený závěr odpovídá i důvodové zprávě k zákonu č. 131/1982 Sb. (resp. důvodové zprávě k vládnímu návrhu zákona ze dne 26. 7. 1982, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy), v níž se výslovně uvádí, že ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. bylo do právního řádu zakotveno právě z důvodu, že dosavadní právní praxe čelila řadě obtíží vyplývajících z

toho, že zejména u neplatných nebo zrušených kupních smluv nebylo vydání věci uplynutím času pro neprohlášení vlastnického práva ohroženo, zatímco podle doslovného znění zákona právo na vydání peněžitého plnění promlčení podléhalo (srov. též Knappová, M. – Tégl, P. – Eliáš, K. in Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. Praha: Linde Praha, 2008, s. 435). K tomu zbývá dodat, že ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. se vztahuje na nemovité i movité věci a v době, kdy bylo toto ustanovení do občanského zákoníku vloženo, platil jiný způsob nabývání vlastnictví k nemovitému majetku a soudní praxe zásadně nepřipouštěla žaloby na určení vlastnického práva, pokud bylo možno žalovat na vydání, tj. na vyklizení nemovitosti.

Protože napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a uplatněný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. je naplněn, Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu v uvedeném rozsahu a v závislém výroku o náhradě nákladů řízení (§ 242 odst. 2 písm. b/ o. s. ř.) zrušil (§ 243b odst. 2, věta za středníkem, o. s. ř.) a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).

Odišné stanovisko JUDr. Brožové:

V projednávané věci souhlasím se závěrem velkého senátu, že odvolací soud věc nesprávně právně posoudil a tudíž jeho rozhodnutí bylo zrušeno. Nesouhlasím však s právními důvody, které k tomuto závěru vedly. Odůvodnění rozhodnutí velkého senátu totiž neřeší právní podstatu problému, neboť se bez bližšího odůvodnění omezuje na sdělení, že mezi účastníky neplatné kupní smlouvy vzniká vždy synallagmatický vztah dle § 457 obč. zák. S takovým závěrem nemohu souhlasit. Již z logiky věci vyplývá, že v rámci synallagmatického vztahu dle § 457 obč. zák. musí být oběma stranami neplatné smlouvy nejprve plněno, jinak nemůže existence vzájemné povinnosti k vrácení plnění vzniknout. V projednávané věci žalobkyně (kupující) poskytla žalovanému (prodávajícímu) plnění odpovídající kupní ceně za spoluvlastnický podíl k předmětným nemovitostem na základě absolutně neplatné kupní smlouvy. Otázkou tudíž zůstává, zda žalovaný (prodávající) rovněž poskytl žalobkyni (kupující) plnění ve smyslu § 457 obč. zák., přestože na ni vlastnické právo v důsledku absolutní neplatnosti kupní smlouvy nikdy nepřešlo.

Nabývání vlastnického práva kupní smlouvou se zabýval Ústavní soud v plenárním nálezu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. [Pl. ÚS 78/06](#), publikovaném ve Sbírce zákonů pod č. 307/2007 Sb. Podle uvedeného nálezu vychází česká právní úprava z dvoufázového pojetí převodu vlastnického práva realizovaného kupní smlouvou. Samotná kupní smlouva (titulus) převod vlastnického práva nepůsobí, neboť k ní musí ještě přistoupit právně relevantní způsob nabytí (modus), jenž je odvislý od povahy předmětu převodu. Převod vlastnického práva na kupujícího je právním následkem kupní smlouvy (srov. Dvořák, J. – Elischer, D. in Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 2. svazek. Praha: Linde Praha, 2008, s. 1720). Z uvedeného plyne, že je-li kupní smlouva absolutně neplatná, nemůže dojít ke kumulativnímu splnění podmínky řádného titulu a modu a vlastnické právo na kupujícího nepřechází. To ovšem neznamená, že by v takovém případě k plnění ze strany prodávajícího vůči kupujícímu vůbec nedošlo. Je totiž zřejmé, že plnění z absolutně neplatné smlouvy ve smyslu § 457 obč. zák. (resp. § 451 odst. 2 obč. zák.) nelze kvalitativně ztotožňovat s plněním, které by se smluvnímu účastníku dostalo na základě platné smlouvy. Jestliže plněním prodávajícího z absolutně neplatné kupní smlouvy ve smyslu § 457 obč. zák. nelze pojmově rozumět převod vlastnického práva, je takovým plněním převod držby – tj. předání předmětu koupě kupujícímu či vytvoření podmínek, za kterých se kupující stává jeho nerušeným držitelem (§ 129 a násl. obč. zák.). V případě nemovitostí lze za takové plnění považovat zápis domnělého vlastnického práva do katastru nemovitostí anebo předání klíčů umožňujících užívání nemovitosti ve smlouvou deklarovaném rozsahu, jakož i jiné obdobné chování účastníků smlouvy. V souzené věci došlo na základě neplatné kupní smlouvy k zápisu do katastru nemovitostí, přičemž žalovaný žalobkyni umožnil ničím nerušené užívání předmětných nemovitostí v rozsahu spoluvlastnického podílu deklarovaného kupní smlouvou a držba žalobkyně nebyla rušena ani skutečným vlastníkem

spoluvlastnického podílu. Za dané situace žalobkyně mohla oprávněně dovozovat, že žalovanému svědčí vlastnické právo a že kupní smlouvu uzavřela platně. Na straně žalobkyně coby kupující tudíž došlo k získání majetkového prospěchu (majetkové hodnoty) poskytnutého prodávajícím, když jako oprávněná držitelka nemovitostí měla, jak se ostatně podává z ustanovení § 130 odst. 2 obč. zák., po dobu oprávněné držby stejná práva jako vlastník, zejména právo na užitky (např. nájemné). Pro úplnost lze uvést, že existence dobré víry kupující by neměla vliv na existenci plnění ze strany prodávajícího, ale jen na rozsah restituční povinnosti kupující – dle § 130 odst. 3 obč. zák. by totiž byl držitel ve zlé víře povinen vracet i plody a užitky. Z předeslaných důvodů mám za to, že dovolací soud měl na základě uvedené argumentace nejprve dospět k závěru, že žalobkyně od žalovaného přes respektování závěru o neplatnosti kupní smlouvy plnění obdržela a to právě ve formě získání oprávněné držby převáděné nemovitosti. Za splnění této podmínky pak mohla být dovozována existence synallagmatického závazku ve smyslu § 457 obč. zák.

Současně mám za to, že rozhodnutí velkého senátu nerespektuje právo na individuální posouzení věci dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, neboť nerozlišuje mezi situacemi, kdy kupující na základě absolutně neplatné kupní smlouvy nabývá držbu, a situacemi, kdy kupující nezíská žádnou majetkovou hodnotu, ani u něho nemůže objektivně vzniknout dobrá víra ohledně nabytí takových hodnot – tedy např. situace, kdy kupující zaplatí zálohu nebo část kupní ceny a prodávající zůstane nečinný. V těchto případech totiž na kupujícího nemůže dopadat ochrana poskytovaná prostřednictvím ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák.