

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 03.02.2016, sen. zn. 29 ICdo 42/2015, ECLI:CZ:NS:2016:29.ICDO.42.2015.1

**Číslo:** 33/2017

**Právní věta:** Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, dochází dle § 133 odst. 3 obč. zák. k nabytí vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy; zákon neumožňuje, aby strany sjednaly odklad účinků převodu vlastnického práva prostřednictvím výhrady vlastnictví.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 03.02.2016

**Spisová značka:** 29 ICdo 42/2015

**Číslo rozhodnutí:** 33

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Vlastnictví, Výhrada vlastnického práva

**Předpisy:** § 133 odst. 3 obč. zák.  
§ 601 obč. zák.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud odmítl dovolání jak žalobkyně a) v rozsahu, ve kterém směřovalo proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž odvolací soud potvrdil výrok II. rozsudku insolvenčního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba žalobkyně b), tak dovolání žalobkyně b) v rozsahu, ve kterém směřovalo proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž odvolací soud potvrdil výrok I. rozsudku insolvenčního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba žalobkyně a); ve zbývajícím rozsahu dovolání žalobkyň zamítl.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Rozsudkem ze dne 25. 3. 2014, č. j. 79 ICM 2275/2012-179, zamítl Městský soud v Praze (dále jen „insolvenční soud“) žaloby, kterými se žalobkyně a) a žalobkyně b) domáhaly vyloučení ve výroku specifikovaných nemovitostí z majetkové podstaty dlužnice (výrok I. a II.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

2. Insolvenční soud vyšel z toho, že:

[1] Žalobkyně a) jako prodávající uzavřela dne 26. 9. 2008 se S&M D., s. r. o. (dále jen „S&M“)

kupní smlouvu (dále též jen „první smlouva“), kterou S&M prodala dvě větrné elektrárny (dále jen „VTE“). Čl. 2 odst. 2 písm. a) první smlouvy stanoví, že poměrnou část sjednané kupní ceny (...) uhradí kupující prodávajícímu na základě zálohové faktury vystavené po podpisu této smlouvy. Čl. 3 odst. 1 určuje, že kupující se stává vlastníkem obou VTE (...) dnem úplného zaplacení kupní ceny sjednané v článku 2 této smlouvy. Čl. 5 odst. 3 uvádí, že smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

[2] Dlužnice jako prodávající a žalobkyně b) jako kupující uzavřely (již) dne 24. 9. 2008 kupní smlouvu o prodeji VTE (dále jen „druhá smlouva“). Součástí ujednání v druhé smlouvě bylo, že vlastnictví k VTE má přejít na kupující až v den úplného uhrazení kupní ceny (čl. 5 odst. 1); dále bylo ujednáno, že druhá smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu (čl. 14 odst. 3).

[3] S&M jako prodávající a dlužnice jako kupující uzavřely dne 29. 9. 2008 kupní smlouvu o (dalším) prodeji VTE (dále jen „třetí smlouva“). Podle čl. 5 odst. 1 třetí smlouvy se kupující stává vlastníkem VTE v den úplného uhrazení kupní ceny. Podle čl. 14 odst. 3 třetí smlouvy tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

[4] Usnesením insolvenčního soudu ze dne 1. 6. 2012, č. j. MSPH 79 INS 10350/2012-A-10, ve spojení s usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 6. 2012, č. j. [1 VSPH 781/2012-A-15](#), byl zjištěn úpadek dlužnice a na její majetek byl prohlášen konkurs.

[5] JUDr. D. U. (předchozí insolvenční správce dlužnice) zapsal ke dni 8. 6. 2012 do soupisu majetkové podstaty dlužnice VTE; tyto jsou v něm dosud zapsány.

3. Insolvenční soud dovodil, že vlastnické právo žalobkyně a) k VTE přešlo účinností první smlouvy na S&M. Neztotožnil se s argumentací žalobkyně a), že vlastnické právo k VTE mělo přejít na společnost S&M teprve úplným zaplacením sjednané kupní ceny. Stejně tak v případě třetí smlouvy přešlo vlastnické právo k VTE její účinností na dlužnici.

4. K žalobě žalobkyně b) insolvenční soud uvedl, že 24. 9. 2008 nebyla dlužnice vlastníkem VTE, pročez nemohla platně a účinně převést vlastnické právo k VTE. Druhou smlouvu měl proto za absolutně neplatnou ve smyslu § 37 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“ nebo „občanský zákoník“), pro nemožnost plnění.

5. Na tomto základě insolvenční soud uzavřel, že žalobkyním nesvědčí vlastnické právo k VTE, které by vylučovalo soupis VTE do majetkové podstaty dlužnice.

6. K odvoláním obou žalobkyní Vrchní soud v Praze v záhlaví označeným rozsudkem potvrdil rozsudek insolvenčního soudu (výrok první) a rozhodl o nákladech řízení (výrok druhý). V odůvodnění svého rozhodnutí přitakal skutkovým závěrům insolvenčního soudu a uzavřel, že žalobkyně a) převedla vlastnické právo k VTE první smlouvou, v níž byla neplatně sjednána výhrada vlastnictví, a žalobkyně b) nenabyla na základě neplatné druhé smlouvy vlastnické právo k VTE.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

7. Žalobkyně a) [dále jen „dovolatelka a)“] napadla rozsudek odvolacího soudu dovoláním, opírajíc jeho přípustnost o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), uplatňujíc dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. a navrhuje, aby rozhodnutí odvolacího soudu dovolací soud v souladu s § 243d písm. b) o. s. ř. změnil tak, že z majetkové podstaty dlužnice se vylučují VTE.

8. Nejvyšší soud předesílá, že při posuzování přípustnosti dovolání nemohl přihlídnout k podání dovolatelky a) ze dne 5. 6. 2015, neboť změna či doplnění vymezení dovolacího důvodu (a to i formou doplnění nové argumentace) je ve smyslu § 242 odst. 4 o. s. ř. možná jen po dobu trvání lhůty k podání dovolání; ta dovolatelce uplynula v květnu 2015.

9. Dovatelka a) má za to, že při výkladu smluvního ujednání upravujícího převod vlastnického práva k VTE se odvolací soud odchýlil od rozhodovací praxe dovolacího soudu. S poukazem na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. [23 Cdo 37/2010](#) (jenž je veřejnosti dostupný – stejně jako ostatní rozhodnutí Nejvyššího soudu přijatá po 1. lednu 2001 – na jeho webových stránkách), dovolatelka a) namítá, že odvolací soud se při výkladu ujednání první smlouvy uvedeného výše ad 1) nezabýval vůlí stran v době uzavírání smlouvy. Ujednání smluvních stran bylo odvolacím soudem považováno za výhradu vlastnictví, ačkoliv je bylo možno vykládat též jako odkládací podmínku.

10. Přípustnost dovolání spatřuje dovolatelka a) v tom, že otázka sjednání výhrady vlastnictví v kupní smlouvě, jejímž předmětem je věc nemovitá neevidovaná v katastru nemovitostí, nebyla dovolacím soudem dosud řešena. Za významnou má i otázku, zda vlastníkem věci může být určen subjekt, který „se k věci jako vlastník nikdy nechoval, s věcí nikterak nenakládal, věc nepoužíval a v dosud neskončeném soudním řízení vedeném Okresním soudem ve Svitavách pod sp. zn. 6 C 304/2010 (...) uváděl, že není vlastníkem této věci.“

11. Žalobkyně b) [dále též jen „dovatelka b)“] napadla rozsudek odvolacího soudu dovoláním, opírajíc jeho přípustnost o § 237 o. s. ř., uplatňujíc dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. a navrhuje, aby rozhodnutí odvolacího soudu dovolací soud změnil tak, že žalobě dovolatelky b) vyhovějí v plném rozsahu, popřípadě tak, že zruší rozsudek odvolacího, jakož i insolvenčního soudu a vrátí věc insolvenčnímu soudu k dalšímu řízení.

12. Dovatelka b) zpochybňuje závěr odvolacího soudu, který měl druhou smlouvu za absolutně neplatnou. Má za to, že v obchodních závazkových vztazích se uplatní toliko neplatnost relativní dle § 267 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku (dále také jako „obch. zák.“ nebo „obchodní zákoník“), z čehož dovolatelka b) usuzuje, že nedovolala-li se relativní neplatnosti druhé smlouvy, byla tato platně uzavřena.

13. Dále rozporuje závěr odvolacího soudu, podle něhož se – s ohledem na absolutní neplatnost druhé smlouvy – v tomto případě nemůže uplatnit zásada, podle níž se nikdo nemůže dovolávat vlastní nepoctivosti.

14. A konečně zpochybňuje závěr odvolacího soudu, který se neztotožnil s námitkou, že výklad práva ve prospěch neplatnosti druhé smlouvy je v rozporu s § 6 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“), a že dlužnice je neplatností druhé smlouvy zvýhodněna.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

##### **I. K dovolání dovolatelky a)**

15. V rozsahu, ve kterém směřuje proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž odvolací soud potvrdil výrok II. rozsudku insolvenčního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba žalobkyně b), Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobkyně a) jako subjektivně nepřipustné.

16. K podání dovolání je oprávněn (tzv. subjektivní přípustnost) pouze ten účastník, v jehož poměrech rozhodnutím odvolacího soudu nastala újma, odstranitelná tím, že dovolací soud toto rozhodnutí zruší (srov. např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2005, sp. zn. [29 Odo](#)

[327/2004](#), uveřejněného pod číslem 45/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i důvody usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2003, sp. zn. [29 Cdo 2290/2000](#), uveřejněného pod číslem 38/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V projednávané věci však mají žalobkyně v řízení postavení samostatných společníků a rozhodnutí o žalobě jedné z nich se nikterak nedotýká procesního postavení druhé z nich.

17. V rozsahu, ve kterém směřuje proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, ve které odvolací soud potvrdil výrok I. rozsudku insolvenčního soudu, je dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť v dovolání předešlá otázka přípustnosti sjednání výhrady vlastnictví v kupní smlouvě, jejímž předmětem je nemovitá věc neevidovaná v katastru nemovitostí, nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud vyřešena.

#### **IV. Důvodnost dovolání**

18. Dovolání však není důvodné.

19. Rozhodné hmotné právo se podává z § 3028 odst. 2 věty za středníkem a odst. 3 věty první o. z. Nejvyšší soud tudíž věc posoudil podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013.

20. Podle § 36 odst. 2 věty první obč. zák. platí, že podmínka je odkládací, jestliže na jejím splnění závisí, zda právní následky úkonu nastanou.

Z § 133 odst. 3 obč. zák. plyne, že převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

Podle § 601 věty první obč. zák., má-li vlastnictví k prodané movité věci přejít na kupujícího až po zaplacení kupní ceny, musí být tato výhrada dohodnuta písemně.

Z § 225 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), se podává, že osoby, které tvrdí, že označený majetek neměl být do soupisu zahrnut proto, že to vylučuje jejich právo k majetku nebo že tu je jiný důvod, pro který neměl být zahrnut do soupisu, se mohou žalobou podanou u insolvenčního soudu domáhat rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty.

21. Předně je třeba uvést, že VTE (stavby) zůstaly samostatnými věcmi v právním smyslu („nemovitými věcmi“) i po 1. lednu 2014 (nestaly se součástí pozemku, na kterém stojí), jelikož jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (srov. § 3055 odst. 1 o. z.).

22. Oba soudy vybudovaly svá právní posouzení věci na závěru, podle něhož účinky převodu vlastnického práva k VTE nemohly být vázány na úplné zaplacení kupní ceny. V poměrech projednávané věci má Nejvyšší soud tento závěr za správný.

23. Nelze totiž přehlédnout, že § 601 obč. zák. umožňuje sjednat výhradu vlastnictví toliko v případě, že předmětem prodeje je movitá věc.

24. Způsob nabývání vlastnického práva k jakýmkoliv nemovitým věcem je zákonem upraven odlišně od způsobu nabývání téhož práva k movitým věcem: zákon jej stanoví zjevně kogentně s vyloučením možnosti smluvní modifikace (viz ELIÁŠ, K. a kolektiv. Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 1747.).

25. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, dochází dle § 133 odst. 3 obč. zák. k nabytí vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy; zákon neumožňuje, aby strany sjednaly odklad účinků převodu vlastnického práva prostřednictvím výhrady vlastnictví. Význam kogentní úpravy § 133 odst. 3 obč. zák. spočívá v důrazu na ochranu práv třetích osob, jakož i právní jistotu, když odložení účinků převodu vlastnického práva k věcem nemovitým neevidovaným v katastru nemovitostí by nebylo možné ze strany třetích osob ověřit a tyto by tak byly v nejistotě, zda prodávajícímu skutečně svědčí vlastnické právo k prodávané věci.

26. Vzhledem k obsahu první smlouvy nelze ujednání uvedená výše ad 1 vyložit ani jako odkládací podmínku (§ 36 odst. 2 obč. zák.), jak se pokouší dovolatelka a).

27. K povaze podmínek v právních úkonech (právních jednáních) srov. např. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2004, sp. zn. [29 Odo 31/2004](#), uveřejněného pod číslem 63/2005 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž Nejvyšší soud (i s odkazem na literaturu) vysvětlil, že podmínka je vedlejším ustanovením v právním úkonu, kterým se účinnost právního úkonu, tj. skutečný vznik, změna či zánik subjektivních občanských práv a povinností, činí závislým na skutečnosti, která je subjektům právního úkonu v době jeho učinění neznámá (je pro ně nejistá). Význam odkládací podmínky spočívá v tom, že účinky právního úkonu nastanou až jejím splněním. Do splnění, nesplnění či zmaření podmínky existuje stav nejistoty, kdy se neví, zda učiněný právní úkon, který je jinak platný a závazný, avšak není ještě účinný, nabude vůbec právní účinky. Splněním odkládací podmínky nabude právní úkon právní účinky, a to od doby splnění podmínky (nebylo-li stranami dohodnuto něco jiného). Tehdy je teprve naplněna vůle zamýšlená účastníky právního úkonu. Naproti tomu nesplnění odkládací podmínky znamená, že dosud neúčinný právní úkon účinnosti nenabude.

28. V rozsudku ze dne 26. 11. 2003, sp. zn. [32 Odo 894/2002](#), uveřejněném v časopise Soudní judikatura číslo 12, ročník 2003, pod číslem 215 (z něž dále vychází např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. [23 Cdo 4357/2011](#)), Nejvyšší soud dále vysvětlil, že podmínku podle § 36 obč. zák., na jejímž splnění závisí účinnost jinak perfektního právního úkonu, je třeba odlišovat od podmínky, kterou si účastníci právního úkonu sjednají jako předpoklad (náležitost) pro vznik smluvního nároku (subjektivního práva a jemu odpovídající povinnosti).

29. Kdyby dovolatelka a) a S&M sjednaly odložení účinnosti první smlouvy až do úplného zaplacení kupní ceny, nevznikla by S&M povinnost kupní cenu zaplatit. Případné plnění na neúčinnou smlouvu by bylo plněním bez právního důvodu (§ 451 odst. 2 obč. zák.), a nikoli plněním ze smlouvy, a tudíž by nebylo ani možné, aby smlouva vůbec kdy nabyla účinnosti. Potud by šlo o podmínku, jejíž splnění by bylo nemožné (srov. obdobně náleží Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. [I. ÚS 331/98](#), uveřejněný pod číslem 86/2000 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu; přiměřeně též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2006, sp. zn. [29 Odo 1241/2004](#), uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 6, ročník 2006, pod číslem 89).

30. K námitkám dovolatelky a) stran (způsobu) výkladu ujednání první smlouvy Nejvyšší soud předně poukazuje na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2002, sp. zn. [25 Cdo 1116/2001](#) (z něž vychází např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 1. 2007, sp. zn. [III. ÚS 327/06](#), uveřejněné v časopise Soudní judikatura číslo 1, ročník 2008, pod číslem 10), podle nichž obsah právního úkonu lze vykládat podle vůle toho, kdo ho učinil, jen za předpokladu, že tvrzená vůle není v rozporu s jazykovým projevem učiněným v písemné formě. Výkladem nelze již učiněný projev vůle doplňovat, měnit, či dokonce nahrazovat.

31. Je-li obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev

vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2002, sp. zn. [33 Cdo 512/2000](#)). Ani následné jednání smluvních stran nemůže nahradit projev vůle, který není v jejich písemném právním úkonu vyjádřen (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2005, sp. zn. [26 Cdo 1657/2004](#)).

32. Závěr, že slovně vyjádřený právní úkon lze vykládat podle vůle konajícího jen za předpokladu, že tvrzená vůle není v rozporu s jednoznačným jazykovým projevem, se přitom plně prosadí i při výkladu úkonů obchodněprávních (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. [29 Cdo 780/2010](#), uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 9, ročníku 2012, pod číslem 134).

33. V tomto směru lze tedy uzavřít, že soudy obou stupňů nepochybily, dospěly-li při výkladu první smlouvy k závěru, že obsah první smlouvy [ujednání uvedených výše ad 1)] byl vyjádřen jednoznačně a výklad ve smyslu § 266 obch. zák. nebyl na místě. Odkaz dovolatelky a) na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. [23 Cdo 37/2010](#) proto není přílehlavý.

34. K námitce dovolatelky a), že dlužnice nenakládala s VTE jako vlastníka a v jiném řízení uváděla, že vlastníkem není, Nejvyšší soud poukazuje na § 100 odst. 2 věty první obč. zák., který zakotvuje nepromlčitelnost vlastnického práva. Jinými slovy vlastnického práva nelze pozbýt pouze proto, že vlastníkem nebylo vykonáváno.

35. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že ujednání první smlouvy uvedená výše ad 1) nelze vyložit jinak než jako neplatně sjednanou výhradu vlastnického práva, pročež účinností první smlouvy dnem podpisu přešlo vlastnické právo k VTE z dovolatelky a) na S&M.

36. Jelikož se dovolatelce a) prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahového vymezení správnost rozhodnutí odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo, přičemž Nejvyšší soud neshledal ani jiné vady, k jejichž existenci u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), její dovolání podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

## II. K dovolání dovolatelky b)

37. V rozsahu, ve kterém směřuje proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, jíž odvolací soud potvrdil výrok I. rozsudku insolvenčního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba žalobkyně a), Nejvyšší soud odmítl dovolání žalobkyně b) jako subjektivně nepřipustné [k důvodům srov. výše popsání důvodů odmítnutí dovolání žalobkyně a) v obdobném rozsahu].

38. V rozsahu, ve kterém směřuje proti té části prvního výroku rozsudku odvolacího soudu, ve které odvolací soud potvrdil výrok II. rozsudku insolvenčního soudu, je dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť v dovolání předestřená otázka nabytí vlastnictví k věci, kterou prodávající v době jejího prodeje nevlastnil, nebyla (v souvislostech popsání v dovolání) v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud vyřešena.

39. Dovolání však není důvodné.

40. Zásada, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má („*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“), ve smyslu výlučného oprávnění vlastníka s věcí nakládat (tuto zcizit, případně i zničit), je v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu tradičně akcentována [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2008, sp. zn. [29 Cdo 2287/2008](#), uveřejněný pod číslem 67/2009 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek (a judikaturu Ústavního soudu v něm citovanou), a rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2014, sp. zn. [31 Cdo 1168/2013](#), uveřejněný pod číslem 16/2015 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek].

41. Nejvyšší soud se opakovaně zabýval i otázkou, zda prodávající musí být v době uzavření kupní smlouvy vlastníkem prodávané věci, či nikoliv. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2002, sp. zn. [22 Cdo 981/2001](#), přitom formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož nedohodnou-li se účastníci kupní smlouvy jinak, nabývá kupující vlastnictví k předmětu koupě nikoliv okamžikem uzavření kupní smlouvy, ale až jejím převzetím a v případě věci nemovité vkladem do katastru nemovitostí. V uvedených případech tedy přechodu vlastnictví předchází uzavření kupní smlouvy. Prodávající tak v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího nepřevzal, či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabýt. K závěrům výše citovaného rozsudku se Nejvyšší soud opakovaně přihlásil např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. [22 Cdo 1442/2004](#), či v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2012, sp. zn. [26 Cdo 132/2012](#).

42. Výše uvedené výjimky však vycházejí ze stavu, kdy obligační účinky smlouvy předcházejí nabytí vlastnictví, tedy účinkům věcněprávním.

43. V projednávané věci se však dlužnice a dovolatelka b) pokoušely převést VTE, tedy nemovité věci, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, u nichž nabytí vlastnictví ex lege spadá za jedno s účinností smlouvy (§ 133 odst. 3 obč. zák.), aniž by druhá smlouva obsahovala ujednání, že účinnost smlouvy se nepojí s jejím podpisem, popřípadě deklaraci, že dlužnice ke dni uzavření druhé smlouvy (jakož i ke dni, kdy smlouva nabyla účinnosti) nebyla vlastnící VTE.

44. Výše uvedené má v poměrech projednávané věci za následek, že nebyla-li dlužnice ke dni účinnosti druhé smlouvy vlastnící VTE, pak dovolatelka b) nemohla nabýt vlastnické právo k VTE, a to z důvodu rozporu druhé smlouvy s kogentním § 133 odst. 3 obč. zák.

45. Nejvyšší soud se dále zabýval námitkou dovolatelky b), že neplatnost druhé kupní smlouvy bylo nutno posuzovat podle § 267 odst. 1 obch. zák., neboť v obchodních závazkových vztazích se uplatní toliko relativní neplatnost. K tomu Nejvyšší soud podotýká, že závěr, podle něhož ze vztahu občanského a obchodního zákoníku plyne, že úprava obsažená v občanském zákoníku (který je ve vztahu k obchodnímu zákoníku předpisem obecným) se použije (jen) tehdy, jestliže určitá otázka není řešena obchodním zákoníkem (jenž je ve vztahu k občanskému zákoníku předpisem zvláštním), ve své rozhodovací praxi opakovaně potvrdil (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. [25 Cdo 916/2008](#), uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 10, ročníku 2010, pod č. 151, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2011, sp. zn. [23 Cdo 3473/2009](#), uveřejněný pod č. 41/2012 Sb. rozh. obč.).

46. I v obchodních závazkových vztazích se proto (vedle úpravy neplatnosti dle § 267 odst. 1 obch. zák.) uplatní obecná úprava neplatnosti právních úkonů, včetně absolutní neplatnosti, přičemž tento závěr se (dle výše zmíněné judikatury) podává právě ze vztahu občanského a obchodního zákoníku.

47. K námitce dovolatelky b), že závěr odvolacího soudu o absolutní neplatnosti druhé smlouvy je v rozporu s principem, že nikdo se nemůže dovolávat vlastní nepoctivosti, Nejvyšší soud poukazuje na (již) odvolacím soudem citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1659/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 12, ročníku 1999, pod číslem 121, v němž Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že absolutní neplatnost je objektivní skutečností, jež nemá právní následky zamýšlené smluvními stranami (např. převod vlastnického práva) bez ohledu na to, která ze smluvních stran neplatnost způsobila, a bez ohledu na to, zda některá ze smluvních stran smlouvu uzavřela v dobré víře. Odkazy dovolatelky b) na judikaturu Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu, Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva v tomto směru

nejsou nikterak přílehlavé.

48. Konečně dovolatelka b) uvádí, že soudy obou stupňů při svém rozhodování zcela opomněly skutečnost, že na projednávanou věc se měla aplikovat ustanovení části první hlavy I o. z., ve smyslu § 3030 o. z. Výkladem předmětného ustanovení se Nejvyšší soud zabýval v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. [21 Cdo 3612/2014](#), uveřejněném pod číslem 4/2016 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž formuloval a odůvodnil závěr, že přechodné ustanovení § 3030 zákona č. 89/2012 Sb. nelze vykládat tak, že by způsobovalo (umožňovalo) pravou zpětnou účinnost ustanovení § 1 až 14 zákona č. 89/2012 Sb. na dříve (do 31. 12. 2013) vzniklé právní vztahy (poměry). I tuto námitku dovolatelky b) proto Nejvyšší soud shledal nedůvodnou.

49. Závěrem Nejvyšší soud podotýká, že otázka, zda v projednávané věci došlo ke zvýhodnění dlužnice na úkor dovolatelky b), není pro právní posouzení věci rozhodná, a již proto přípustnost dovolání založit nemůže.

50. Promítnuto do poměrů projednávané věci to znamená, že převáděla-li dlužnice na dovolatelku b) vlastnické právo k VTE v okamžiku, kdy tímto nemohla sama disponovat, aniž by v druhé smlouvě bylo obsaženo ujednání o odkladu její účinnosti až do nabytí vlastnického práva dlužnicí, je druhá smlouva absolutně neplatná pro rozpor s kogentním § 133 odst. 3 obč. zák. a dovolatelka b) nikdy vlastnického práva k VTE nenabyla.

51. Jelikož se dovolatelce b) prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu a jeho obsahového vymezení správnost rozhodnutí odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo, přičemž Nejvyšší soud neshledal ani jiné vady, k jejichž existenci u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), dovolání dovolatelky a) podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

52. Výrok o nákladech řízení se opírá o § 243c odst. 3, § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 a § 146 odst. 3 o. s. ř., když dovolání obou dovolatelek byla zčásti odmítnuta a zčásti zamítnuta; žalovanému však podle obsahu spisu v dovolacím řízení žádné náklady nevznikly.

53. S přihlédnutím k době vydání napadeného rozhodnutí byl pro dovolací řízení rozhodný občanský soudní řád ve znění účinném od 1. 1. 2014 (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2014, sen. zn. [29 ICdo 33/2014](#), uveřejněné pod č. 92/2014 Sb. rozh. obč.).