

nebyl na pořadu valné hromady ze dne 27. března 1920. Co se konečně týče usnesení valné hromady ze dne 27. března 1920 (odstavec B I b) rozsudku první stolice) neuvedl žalobce vůbec, z jakého důvodu proti usnesení valné hromady se při valné hromadě ohradil, a, poněvadž povšechný, o konkrétní důvod se neopírající odpor dle § 41, odstavec druhý, zákona nestačí, jest věc tak, jako kdyby odpor nebyl vůbec podán.

Cís. 1187.

Námítka nevčasnosti prodeje lze odůvodňovati pouze okolnostmi rázu pomíjejícího, nikoliv trvalými nebo takovými, jichž změny nebo konce nelze v dohledné době očekávat. Rozhodny jsou pouze objektivní poměry, dotýkající se věci samé. Nepřípustnost fysického rozdělení budov, nelze-li je pokládati za věci samostatné, a pozemků, tvoří-li usedlost hospodářský celek.

(Rozh. ze dne 20. září 1921, Rv I 336/21.)

Žaloba, již domáhal se spoluvlastník zrušení společenství nemovitosti a jejího prodeje veřejnou dražbou, byla o b ě m a n i ž š í m i s o u d y zamítnuta, o d v o l a c í m s o u d e m z těchto důvodů: Žalobce domáhá se žalobou zrušení spoluvlastnictví nemovitostí patřících jemu a jeho žalované manželce, každému jednou polovicí, provedením veřejné dražby, v níž by nemovitosti ty byly prodány a kupní cena po srážce knihovnických dluhů mezi ně byla rozdělena, a to z důvodu těch, že stavení č. p. 50 i chlév k němu patřící potřebují nezbytné opravy, a že je mu dále zapotřebí rozšíření dílny, která je nedostatečná, takže v ní nemůže provozovati náležitě živnost strojnickou, a že fysické rozdělení nemovitostí je nemožné pro značnou škodu, která by vzešla znehodnocením jednotlivých částí nemovitého majetku, který tvoří hospodářský celek. Návrh jeho opírá se tedy o ustanovení § 843 obč. zák. Dle tohoto zákonného ustanovení přípustným je prodej společné věci tehdy, když tato buď vůbec, anebo bez značného zmenšení ceny nemůže býti dělena. V tom směru zjistil první soud způsobem bezvadným, že rozdělení hospodářského celku je možné, a že rozdělení za účelem užívání nemovitostí je skutečně mezi stranami již provedeno, že však toto rozdělení nebylo by z praktického stanoviska výhodné, poněvadž rozdělení pozemků na menší dílce znesnadňuje obdělávání, následkem čehož by se cena dílců reálním rozdělením zmenšila. Seznal tak znalec z oboru hospodářského. Pokud jde o schůtralost stavení a chléva, jakož i nedostatečnost žalobcovy dílny pro provozování jeho strojnické živnosti, učinil první soud na základě provedených jím důkazů znalci z oboru stavitelství a strojnictví i v tom směru bezvadná zjištění, jež v důvodech rozsudku jeho jsou blíže uvedena, na něž se proto jen poukazuje. Ze zjištění těch jde na jevo, že dosavadní poměry jsou, — ježto je nesporno, že manželství sporných stran bylo i soudně rozloučeno, — pro budoucnost neudržitelný, a že žalobce nutně potřebuje zejména rozšíření dílny. Ale poněvadž žalovaná činí ve sporu námítku, že není vhodnou doba ku prodeji nemovitostí vzhledem k nynějším hospodářským a valutovým poměrům, a že by byla prodejem těchto nemovitostí značně poškozena, jest řešiti otázku, je-li tato námítka odůvodněna čili nic. Tu pak zjistil první soud, že nynější doba je skutečně

nevhodná pro prodej pozemků, poněvadž kapitál jest za nejistoty valuty a vysokých cen všech hospodářských výrobků mnohem lépe, bezpečněji a výnosněji investován v pozemcích, než-li v hotových penězích, nebo v nějakém cenném papíru, ježto ceny pozemků stále stoupají a mimo to kolísají tak, že není spolehlivého měřítko pro určení jejich ceny, a že pozemky dávají žalované výživu mnohem vydatnější, než-li jakou by si mohla opatřiti za úroky z kapitálu kupní ceny, ježto jsou v držení asi 5 korců pozemků může si držeti dojnici, jejíž užitek je značným vzhledem k vysokým cenám mléka a másla, jakož i drubež. Klesání valuty a stoupání cen výrobků hospodářských jsou ostatně skutečnosti všeobecně známé, které ani důkazu nepotřebují, a právem proto má první soud za prokázané, že žalobcem navržené zrušení spoluvlastnictví nemovitostí jich prodejem bylo by pro žalovanou spojeno s velikou škodou a že návrh na zrušení spoluvlastnictví toho učiněn byl žalobcem pro přítomnou dobu v nevčas (§ 830 obč. zák.). Tvrdí-li žalobce v odvolání, že v seznání znalce hospodáře dlužno spatřovati odpor, činí tak neprávem. Přehlíží, že znalec učinil seznání pro dobu nynější, dle níž jediné žalobní návrh žalobcův posuzovati dlužno, a nikoli pro budoucnost. Připustil-li též možnost poklesu cen pozemků v budoucnosti, nemá to pro tento spor významu; ostatně prohlásil znalec i v tom směru, že nemůže tvrditi, že cena pozemků bude v budoucnosti klesati.

N e j v y š š í s o u d žalobě vyhověl.

D ů v o d y:

Podle § 830 obč. zák. má každý spoluvlastník právo žádati, aby bylo společenství zrušeno, ale nesmí právo to vykonávati v čase nepříhodném nebo na škodu ostatních spoluvlastníků a musí proto trpěti nevyhnutelný odklad, okolnostem přiměřený. Musí-li spoluvlastník trpěti pouze odklad nevyhnutelný a okolnostem přiměřený, a nemá-li mu býti vůbec odnímána možnost, aby uplatnil právo jemu v § 830 obč. zák. zásadně propuštěné, dlužno námitku nevčasnosti nebo škodlivosti žádaného zrušení spoluvlastnictví odůvodňovati pouze okolnostmi rázu pomíjejícího, nikoliv okolnostmi trvanlivými nebo takovými, jichž změny nebo konce nelze v dohledné době očekávati. Pro posouzení nevčasnosti arci nemohou býti rozhodny subjektivní poměry strany žalované, nýbrž objektivní poměry, které se dotýkají věci samé a mají na ni věčný účinek; ani k odůvodnění odkladu pro škodu, druhému spoluvlastníku zrušením společenství vzešlé, nelze však uváděti škodu, která jej stihne pokaždé, ať se nemovitost prodá kdykoli, neboť jinak by spoluvlastník pro osobní poměry ostatních spoluvlastníků mnohdy vůbec nemohl svého práva vykonávati. Proto nelze za rozhodnou uznati okolnost, že spoluvlastník rozdělením nebo dražbou ztratí výhody, jichž mu spoluvlastnictví nemovitosti poskytuje, zejména snažší opatřování potravin, chov užitkových zvířat, užívání bytu neb místností živnostenských. V daném případě nemůže býti přihlíženo ani k nynější nouzi bytové, protože žalovaná v své stoličce nenamítala a nedokazovala dočasnou nemožnost, jiný byt si opatřiti, nýbrž teprve v oprávněném řízení na tuto nemožnost poukazovala. Rovněž nelze hleděti ke kolísání valuty, ku znehodnocení peněz a k vysoké ceně všech hospodářských plodin a výrobků, protože poměry na trhu peněžním se mění neustále a

tím, že klesáním nákupní ceny peněz stoupá cena nemovitostí, hodnoty se vyrovnávají. Nelze tudíž souhlasiti s názorem předchozích soudů, že bezpečnější a výnosnější uložení kapitálu v nemovitostech a klesání valuty a stoupání cen výrobků hospodářských odůvodňují námitku, že není přímá doba k prodeji nemovitostí; žádanému zrušení spoluvlastnictví namítané okolnosti na překážku nejsou. Pokud jde o rozdělení společné nemovitosti, předchozí soudové sice nezjistili, že by fyzické rozdělení pozemků bylo spojeno se značným zmenšením jejich ceny, jak to § 843 obč. zák. předpokládá, ale rozdělení budov podle jednotlivých hmotných součástí není dovoleno, nejsou-li tak utvářeny, že by mohly býti pokládány za věci samostatné (min. nař. ze dne 27. prosince 1856 čís. 1 ř. zák. z r. 1857, zákon ze dne 30. března 1879, čís. 50 ř. zák.), což ani z přednesu stran ani z posudku znaleckého a z náčrtku k němu připojeného nevyplývá. A protože podle znaleckého posudku společná usedlost tvoří hospodářský celek, jenž je zapsán ve dvou vložkách knihovních, nemůže býti požadováno ani fyzické rozdělení celku, ani fyzické dělení pozemků samotných. Proto jest bez významu námitka žalované, že podle dohody se žalobcem užívá v chalupě jedné světnice sama a že z pozemků užívá každá strana polovice; ale také proto, že toto rozdělení se nestalo za účelem zrušení spoluvlastnictví, nýbrž toliko na místo užívání společného. Protože tudíž není za zrušení spoluvlastnictví žádáno v nevčas nebo na škodu spoluvlastníka, a hmotné rozdělení usedlosti ani není proveditelné, jest žalobní žádání za soudní dražbu (§ 843 obč. zák.) odůvodněno.

Čís. 1188.

Dohoda o zrušení nesplněné dosud kupní smlouvy, již byli nyníjší manželé uzavřeli ještě před sňatkem pro případ zamýšleného sňatku, nevyžaduje formy notářského aktu.

(Rozh. ze dne 20. září 1921, Rv I 346/21.)

Dne 29. srpna 1919 uzavřely strany smlouvu svatební a postupní, kterouž žalobkyně pro případ uskutečnění zamýšleného sňatku postoupila žalovanému polovici domu a pozemků za postupní cenu 4200 K. Žalovaný uzavřel pak se žalobkyní sňatek manželský, postupní ceny jí však dosud nezaplatil, a smlouva knihovně vtčena nebyla. Žalovaný zavázal se dne 22. března 1920 v notářské kanceláři ústně, že postoupenou mu polovici všech nemovitostí postoupí zpět žalobkyni bez jakékoli náhrady, a že za příčinou sepsání smlouvy přijdou strany na notářství téhož dne odpoledne. Žalovaný však tak neučinil, proč se žalobkyně domáhala splnění ústní přípovědi žalobou, již procesní soud prvního stádu zamítl v podstatě z těchto důvodů: Předmětem jednání mezi stranami bylo zrušení smluv svatebních, zřízených před notářem; šlo tu tedy o právní jednání, k jichž platnosti jest třeba zřízení notářského aktu (§ 1 lit. a), b) zákona ze dne 15. července 1871, čís. 76 ř. zák.). Když tedy v tomto případě notářský akt zřízen nebyl, jest prohlášení pokud se týče slib žalovaného, že nemovitosti své manželce zpět postoupí, nezávazné, poněvadž platná smlouva nevznikla pro nedostatek formy. O d v o l a c í s o u d žalobě vyhověl a uvedl mimo jiné v d ů v o d e c h: Ujednání ze dne 22. března