

na nich zaplacení částky 1500 K. — **S o u d p r v é s t o l i c e** (krajský soud v Novém Jičíně) vyhověl žalobnímu podání, vzav za přokázáno, že **trhová cena** skutečně byla smluvna na 42.000 K, že bylo ujednáno, že částka 2.000 K bude zaplacena co nejdříve, nejdéle do roka, že však na ní **splaceno** bylo pouze 500 K, takže nárok žalobní na zbytek 1.500 K jest **ospravedlněný**. — **O d v o l a c í s o u d** (vrchní zemský soud v Brně) potvrdil rozsudek prvního soudu z těchto **d ů v o d ů**: Strana žalovaná potírá rozsudek prvního soudce v první řadě proto, že soudce opomenul prohlásiti smlouvu kupní mezi spornými stranami uzavřenou za neplatnou podle § 879 obč. zák. a že z toho důvodu žalobu zamítl. Při tom však přehlíží žalovaná strana, že nešetření předpisů poplatkových na platnost právního jednání vlivu nemá a že v zákoně o poplatcích ze dne 9. února 1850 č. 50 ř. z. podobného předpisu (až na § 86, který se však jen týče písemných závazků) není; ovšem ale nastávají následky trestní dle § 84 č. 2 poplatk. zákona.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání žalovaných.

D ů v o d y:

Žalovaní shledávají nesprávné posouzení po stránce právní v tom, že ujednání mající za účel, by fiskus byl na poplatcích zkrácen, jest závazné. Než věc byla odvolacím soudem správně posouzena. Neboť k tvrzení žalovaných, že každá úmluva, při které nedbáno ustanovení poplatkového zákona, odporuje dobrým mravům a jest dle § 879 obč. zák. neplatnou, nelze přisvědčiti. Nešetření předpisů poplatkových na platnost právního jednání vlivu nemá. Všeobecná ustanovení § 879 obč. zák. nevztahují se vůbec na případy přestupku poplatkového zákona, protože případy ty jsou zvláštními ustanoveními zákona o poplatcích upraveny. V § 84 zák. o poplatcích ze dne 9. února 1850 č. 50 ř. z. se výslovně ustanovuje, že udání nižší ceny v listině, která jest podkladem pro vyměření poplatku, dlužno stihati dle norem poplatkového zákona, aniž by bylo vysloveno, že smlouvy takové jsou neplatné; extensivní výklad § 86 poplat. zák. jest vzhledem k výjimečnosti tohoto ustanovení nepřipustný.

Čís. 160.

Právo předkupní, náležející jednomu ze spoluvlastníků, brání domáhati se zrušení spoluvlastnictví veřejnou soudní dražbou.

(Rozh. ze dne 29. dubna 1919, Rv II 129/19.)

Žalující manželé jsou vlastníky jedné, žalovaná vlastníci druhé nedělené polovice domu. Na domě tom zapsáno jest vzájemné právo předkupní, jež má dle srovnalého výkladu stran ten smysl, že, když jedna strana prodati neb postoupiti chce svou polovici, tuto musí předem nabídnouti ku koupi druhé straně a, pakli tato by tuto polovici nechtěla převzít, že má prodávající, pokud se týče postupující strana právo, svou polovici zciziti i třetí osobě. Žalobci žalovali druhou spoluvlastnici na zrušení spoluvlastnictví prodejem ve veřejné soudní dražbě, poněvadž se cítí chováním se žalované v užívání domu omezení a obtíženi a žalovaná nechce na nutné opravy a novostavby v domě přispívati. — **S o u d p r v é**

stolice (krajský soud ve Znojmě) vyhověl žalobnímu žádání. **Důvody:** Žalovaná odporuje žalobnímu nároku jen ze dvou právních důvodů, jednak proto, že prý důsledkem práva předkupního oběma stranám navzájem příslušejícího tato žaloba jest nepřipustna, při nejmenším pak předčasná, jelikož žalobci svou ideální polovici domu žalované ku koupi nenabídli, jak jest to podle smlouvy prý jejich povinností, a žalobci by teprve, kdyby žalovaná odmítla své předkupní právo vykonávati, snad mohli žádati o zrušení spoluvlastnictví cestou prodeje ve veřejné dražbě, jednak — a tento důvod uplatňoval zástupce žalované teprve při ústním jednání — že dle znění postupní smlouvy strany prý vůbec jsou omezeny v právu, zciziti své ideální podíly k řečené usedlosti bez svolení druhé strany a že tedy také žádná z nich žádati nemůže za zrušení spoluvlastnictví soudním prodejem. Než dotyčné ustanovení postupní smlouvy nevadí nikterak žalobnímu nároku. Neboť nemůže býti dle svého znění jinak vykládán, než tak, že, když jedna strana svou polovici prodati aneb odstoupiti chce, tuto předem druhé straně ku koupi nabídnouti musí, což jiného neznamena, než právo předkupní v druhém dílu zmíněného odstavce jmenované, nedá se ale nikterak první díl tohoto odstavce ze souvislosti vytrhnutí a jemu rozuměti tak, že by strany byly omezeny ve svém právu nakládati se svou polovici tak daleko, že by vůbec, pokud jsou snad živý aneb aspoň pokud smlouva zůstane nezměněnou, přinuceny byly, za všech okolností, i kdyby to bylo nemožným anebo nesnesitelným, společnost s druhou stranou udržeti a trpěti, nechce-li této druhé polovice nabýti anebo ku zcizení třetí osobě svoliti. Taková smlouva přičila by se jako nemravná také § 879 obč. zák., nehledíc ani k tomu, že by, kdyby mělo dotyčné ustanovení postupní smlouvy skutečně ten smysl, jak to žalovaná tvrdí, výhrada práva předkupního by vůbec neměla žádného smyslu. Než i druhá námitka, kterou žalovaná dovozuje z okolností, že žalobci svou ideální polovici domu žalované ku koupi nenabídli, není po právu. Jak bylo zjištěno, jest fysické rozdělení řečené nemovitosti nemožným a musilo by se tedy exekuční provedení žalobního nároku státi na základě § 352 ex. ř. soudní dražbou dle ustanovení §§ 272 až 280. cís. pat. ze dne 9. srpna 1854 č. 208 ř. z. Dle § 1076 obč. zák. nemá právo předkupní knihovně poznamenané jiného účinku, než že oprávněný musí býti jmenovitě ku dražbě předvolán. Ustanovení § 1076 obč. zák. platí však také pro dražby, které se vedle § 272 a 280 cit. cís. pat. provésti mají. — Ustanovení § 1075 občanského zákona tu místa nemá a proto také žalovaná svou námitku o to, že jí od žalobců jejich polovice ku koupi nabídnuta nebyla, opíráti nemůže. — Bylo tedy dle shora uvedeného a, jelikož také s hlediska § 830 obč. zák. proti přípustnosti žalobního nároku žádné překážky není, žalobě vyhověti. — **O d v o l a c í** s o u d (vrchní zemský soud v Brně) potvrdil rozsudek prvního soudu z těchto důvodů: Poněvadž žádná ze sporných stran, tedy jmenovitě také žalující strana, nezamýšlí své ideální polovice k domu nějaké třetí osobě prodati nebo odstoupiti nebo jen toto své spoluvlastnictví soudní dražbou zciziti, není zde předpokladu, přihlížeti toho času ku vzájemnému právu předkupnímu, na kterémž se obě nyní sporné strany v odstupní smlouvě dohodly, a nejsou tudíž přirozeně žalobci povinni, nabídnouti svou vlastnickou polovici žalované ke koupi. V tomto sporu jde prostě o rozhodnutí otázky, zda žalobci jako spoluvlastníci zmíněného domu jsou

oprávněni žádati zrušení společenství a to, ježto obě strany označují fyzické rozdělení domu za nemožné, zrušení společenství soudní dražbou. K této otázce jest přisvědčiti, poněvadž každý spoluvlastník má podle § 830 obč. zák., jsou-li, jako zde, předpoklady § 843, bezpodmínečné právo, žádati za dražbu, a poněvadž toto právo žalobcům ani smlouvou nebylo odňato. Právo předkupní, na kterém se sporné strany ve zmíněné smlouvě pro případ zamýšleného dobrovolného prodeje neb odstoupení jedné polovice zmíněného domu dohodly a které přísluší oběma stranám, každé ohledně ideelní polovice odpůrcovy, není tedy naprosto v žádné spojitosti se žalobní prosbou žalující strany a není v nejmenším na ujmu právu obou sporných stran, žádati za zrušení společenství soudní dražbou. Uvažovati o tom, jak žalovaná, bude-li to svého času vůbec chtít, bude moci své právo předkupní knihovně vtělené vykonati, ježto určitá cena pro předkup nebyla smluvna, bude lze ve smyslu §§ 1076 a 1075 obč. zák. teprve při provádění dražby podle §§ 272 až 280 nesp. řiz. Toho času a v tomto sporu není k tomu žádného důvodu.

Nejvyšší soud vyhověl z části dovolání žalované a zamítl žalobu pro tentokráte.

Důvody:

Žalobci a žalovaná jsou spoluvlastníky domu, o jehož prodej soudní dražbou jde. Dle § 830 obč. zák. může ovšem každý spoluvlastník společné věci z pravidla žádati za zrušení společenství; toto jeho právo může však býti časově omezeno a sice buď z nařízení třetí osoby aneb z vůle stran smluvních. Pouze závazek ku společenství majetku na věčné časy jest dle § 832 obč. zák. nepřipustný. V tomto případě uzavřely obě strany ohledně zrušení společenství smlouvu, která má dle pravé vůle stran ten smysl, že, když chce jedna strana prodati neb postoupiti svou polovici domu, musí tuto předem nabídnouti ke koupi straně druhé a, pakli by tato této polovice nechtěla převzít, že má prodávající, pokud se týče postupující strana právo, svou polovici zciziti i osobě třetí. Z této smlouvy jest zřejmo, že smluvní strany obmezily jednostranný prodej aneb postup spoluvlastnictví k uvedené nemovitosti na osoby třetí a připustily ho jen za smluvené podmínky, že předem bude polovice nabídnuta straně druhé a že teprve, nepřijme-li tato nabídky, může polovice ta býti zcizena osobě třetí. Takováto úmluva jest přípustna a závazna, nepřipouští prodej spoluvlastnictví strany druhé, dokavad uvedená nabídka učiněna a odmítnuta nebyla, platí pro všechny případy a tudíž i pro případ zrušení spoluvlastnictví veřejnou dražbou. Náзор soudu odvolacího, že každý spoluvlastník má podle § 830 obč. zák. bezpodmínečné právo žádati za dražbu a proto že také žalobci jsou k tomu oprávněni, jest tedy právně mylný. Žalobcům náleželo, by, když prodati chtěli svou polovici domu, tuto dle smlouvy předem nabídli ke koupi žalované. Teprvé, když by ona ji převzít nechtěla, mohli ji zciziti třetí osobě a i zrušení spoluvlastnictví se domáhati. Jelikož však žalobci svou polovici domu žalované ke koupi nenabídli, nemohlo býti jejich žalobě na zrušení spoluvlastnictví na ten čas vyhověno. Rozsudky první a druhé stolice prosbě žalobní vyhovující byly proto změněny a byla žaloba pro tentokráte zamítnuta.