

spoluvlastníci aspoň uložiti kapitál prodejem docílený na běžný úrok nebo jím jinak výhodně naložiti, kdežto nyní jim investovaný kapitál nic nenese. Vzhledem k nepořádnému hospodaření na statku, čímž statek značně trpí a cena jeho se zmenšuje, jest včasnejším a vhodnějším prodati jej s omezeními, které zábor statku s sebou přináší, byť i byla tíživými, nežli vydati spoluvlastníky odkladem prodeje nebezpečí, že statek špatným obhospodařováním bude i nadále znehodnocován. Námitka, že dražbu nelze provést, když žalované nesouhlasí s podmínkami stanovenými pozemkovým úřadem, jest bez významu, uváží-li se, že nejde o dobrovolný prodej statku souhlasnou vůlí spoluvlastníků, nýbrž o prodej vnucený, provedený exekučně na základě rozsudku, při čemž toliko způsob provedení dražby se bude řídit předpisy pro dražbu dobrovolnou, na základě podmínek dražebních, jež v případě neshody účastníků stanoví soud. (§ 352 ex. ř.).

### Čís. 6718.

**Pokud dlužno v ujednání stran před válkou spatřovati předběžnou smlouvu o prodeji nemovitosti, jež pozbyla platnosti znehodnocením měny.**

(Rozh. ze dne 20. ledna 1927, R I 966/26.)

Ujednáním ze dne 1. října 1913 zavázali se žalující manželé, že prodají žalovanému domek za 2.000 Kč, jakmile uživatelé domku (výměnkáři) se buď užívání domku trvale vzdají nebo ten neb onen z nich zemře. Žalobou, o niž tu jde, domáhali se žalobci na žalovaném, by bylo uznáno právem, že ujednání ze dne 1. října 1913 pozbylo platnosti, že žalovanému nepřisluší vůči žalobcům nárok na uzavření uvedené kupní smlouvy, a že jest povinen to uznati. K odůvodnění nutnosti tohoto zjištění udali, že je žalovaný žádá o splnění udanlivého závazku z oné předchozí úmluvy a že pokud toto právo žalované strany jest sporné — jest znemožněno straně žalující, by s nemovitostí, o niž jde, volně disponovala, aniž by se vydala nebezpečí platiti případnou náhradu škody. Právo žalované strany popírali z toho důvodu, že od roku 1913 se hospodářské poměry tak podstatně změnily, že nemůže na nich býti žádáno, by nyní nemovitost tu prodali za 2.000 Kč, jak žalovaný žádá. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by, vyčkaje pravomoci, ji znovu projednal a rozhodl.

Nejvyšší soud nevyhověl rekursu.

### D ů v o d y:

Stěžovatel neprávem zastává názor, že lze ze smlouvy, kterou strany uzavřely dne 1. října 1913, dovoditi, že ujednaly hotovou koupi ohledně domku již tehdy s odkládací podmínkou, že smlouva měla nabýti platnosti, jakmile výměnkáři, manželé František a Marie K-ovi vzdají se

užívání domku, nebo zemřou. Vyvrací to skutečnost, že se strany dohodly uzavřít smlouvu předběžnou, že ji výslovně také jako takovou označily a tedy neuzavřely a uzavřítí nehodlaly smlouvou pevnou s odkládací podmínkou, jakou stěžovatel se snaží sestrojiti. Není proto také třeba obíratí se otázkou, co by bylo právem, kdyby bylo došlo ke konečné kupní smlouvě již 1. října 1913 a jakého významu měla by odkládací podmínka. Nepřípadnou je také další námitka stěžovatelova, že odvolací soud prý mylně shledal v znehodnocené měně změnu podmínek, za kterých došlo k předběžné úmluvě (pactum de contrahendo). Dle názoru stěžovatele bylo účelem úmluvy, zajistiti mu pro každý případ koupi sporné nemovitosti, jakmile výměnkáři zemrou. Plyne to prý z toho, že tvořil domek č. p. 5 b) nerozlučnou součástku usedlosti č. p. 5., do níž je vklíněn a kterou žalovaný se svou manželkou v roce 1913 od žalobců koupil. Nebyl prý ohledně něho proveden převod vlastnictví jen proto, poněvadž domek ten byl obýván výměnkáři a žalobci je chtěli ušetřiti pocitu, že nebydlí ve svém. Tento účel předběžné smlouvy trvá nezměněn prý dále, může ho býti i při změnách poměrech dosaženo a není proto příčiny prohlásiti úmluvu po rozumu §u 936 obč. zák. neplatnou. Leč stěžovatel zaměňuje účel prozatímní úmluvy s důvodem, který pohnul strany k úmluvě. Lze připustiti, že žalobci chtěli zajistiti žalovanému koupi sporné nemovitosti, jakmile výměnkáři zemrou, když prodali usedlost č. p. 5, že se úmysl žalobců skutečně nesl k tomu, aby domek č. p. 5 b) připadl opět k prodané usedlosti čp. 5 a že z toho důvodu uzavřeli předběžnou smlouvu. Avšak účelem této smlouvy bylo z c i z e n í sporné nemovitosti, pokud se týče ú p l a t n é nabývání její, vyměnití tedy úměrná plnění. Jestli tedy vskutku po 1. říjnu 1913 nastala taková změna poměrů, takový pokles hodnoty měny, že nemovitost, o niž tu jde, má nyní hodnotu nejméně 20 000 Kč, a žalobci měli by postoupiti tuto nemovitost za cenu 2.000 Kč, byl by ovšem zmařen účel budoucí tržové smlouvy. Nešlo by již o smlouvu tržovou, o výměnu úměrného plnění, když to, čeho se žalobcům dostane, přestane býti vůbec úměrnou úplatou. Prvý soud neobíral se otázkou, jakou hodnotu má sporná nemovitost; zůstalo proto řízení kusým a správně nařídil odvolací soud po rozumu §u 496 c. ř. s., zrušiv napadený rozsudek prvního soudu, by provedl nabízené důkazy znalci o nynější ceně nemovitosti a by pak o věci znovu rozhodl. Poukaz na zákonné předpisy kladoucí staré rakouské koruny na roveň korunám československým, nemá proto významu pro tento spor, poněvadž, jak již odvolací soud správně zdůraznil, nejde o peněžitou pohledávku, splatnou ve staré měně. Námitka, že kupní cena za sporný domek musila býti již dnem 1. října 1913 dohodnuta, měla-li smlouva pro obě strany býti závaznou, že tedy nelze určití kupní cenu teprve nyní, nýbrž dlužno vycházeti z dohody v tomto směru učiněné, měla by význam, kdyby byl odvolací soud vyslovil to, co stěžovatel v rozporu se spisy tvrdí, že jest stěžovatelův nárok na uzavření konečné tržové smlouvy po právu, že však musí zaplatiti její dnešní cenu. Tomu tak není. Jde v tomto sporu pouze o to, zda jsou žalobci povinni uzavřítí se stěžovatelem smlouvu tržovou na základě podmínek, jež byly ujednány v předběžné smlouvě, a nikoliv o to, jakou cenu má stěžovatel za nemovitost zaplatiti.