

## Čís. 7203.

**Byla-li smlouva o zcizení zabrané nemovitosti ujednána s výhradou schválení Státního pozemkového úřadu, k němuž nedošlo, ježto pozemek byl ze záboru propuštěn, jest pro otázku platnosti smlouvy rozhodnou vůle stran, z níž ujednaly výhradu schválení.**

(Rozh. ze dne 4. července 1927, R I 549/27.)

Dne 17. dubna 1924 došlo mezi stranami k ujednání o prodeji statku, jenž byl tehdy v záboru, a ujednání učiněno pod podmínkou schválení Státním pozemkovým úřadem. Ku schválení ujednání Státním pozemkovým úřadem nedošlo, statek byl však napotom ze záboru propuštěn. Žalobu kupitelů na prodatele o uznání platnosti smlouvy procesní soud první stolice zamítl. Odvolací soud zrušil napačený rozsudek a vrátil věc soudu první stolice, by, vyčkaje pravomoci, v řízení pokračoval a znovu rozhodl. Důvody: Soud první stolice omezil se na to, že zkoumal otázku, zda úmluva ze dne 17. dubna 1924, o níž se žaloba opírá, byla se zřetelem k §§ 7 a 18 a) záborového zákona v doslovu zákona ze dne 11. března 1921, čís. 108 sb. z. a n. platnou, čili nic, a zodpověděv tuto otázku v ten rozum, že úmluva byla hned od počátku neplatnou a ničí a že nemohla ani později původní platností nabýti, zamítl žalobu, nezabýváje se již ostatními námitkami žalovavých. Odvolací soud nemůže však s tímto právním názorem souhlasiti. Účelem § 7 záborového zákona v doslovu zákona ze dne 11. března 1921, čís. 108 sb. z. a n. jest podle motivů zameziti, by určitými právními úkony nebylo provádění pozemkové reformy mařeno nebo stěžováno. Státnímu pozemkovému úřadu vyhrazuje se proto rozhodnutí o tom, zda se ten který úkon srovnává s účely pozemkové reformy, či zda se jim příčí. Stanoví-li se v § 7 cit. zák., že zcizení zabraného majetku bez svolení Státního pozemkového úřadu jest neplatné, neznamená to ještě, že jest neplatnou také úmluva o budoucím zcizení pro případ, že svolení zákonem vyžadované uděleno bude, že zákonná překážka odpadne, neboť takovou úmluvou nemůže se provádění pozemkové reformy ani mařiti ani stěžovati a není tedy důvodu, by i v tomto směru byla smluvní volnost ve veřejném zájmu omezována. Z povahy věci plyne, že již před tím, než Státní pozemkový úřad udělí povolení, musí býti mezi stranami vyjednáváno, an by jinak tento úřad neměl podkladu pro rozhodování a, dojde-li při takovém předchozím vyjednávání k souhlasnému projevu vůle stran, jsou zajisté strany dohodou vázány, dokud se nerozhodne, zda pozemkový úřad svolení dá, či odepře. Bude-li pak svolení uděleno, platí dohoda dále, bude-li odepřeno, stane se dohoda neplatnou. Tento výklad vyhovuje potřebě bezpečnosti právního obchodu a neodporuje nikterak zákonu a jeho účelu. V § 7 cit. zák. se nepraví, že smlouva bez svolení Státního pozemkového úřadu jest ničí, nýbrž mluví se tam výslovně pouze o neplatnosti a neplatnost neznamená ještě nicotnost. Nicotnost smlouvy znamená, že právní řád takové smlouvy vůbec netrpí, takže nemůže býti žádným způsobem zhojena, kdežto

úmluva o zcizení zabraného majetku i podle § 7 cit. zák. smí býti schválena, takže ji právní řád s touto výhradou trpí, a nemůže proto býti od původu ničí, jak za to má napadený rozsudek. Ani z § 18 a) cit. zák. nelze dovozovati nicotnost smlouvy, protože ani tam není zakázáno schválení smlouvy, na kterou bylo plněno, nýbrž vyslovuje se pouze trestnost předčasného plnění. Týž právní názor vyslovil a podrobně odůvodnil nejvyšší soud ve svém rozhodnutí čís. sb. n. s. 1250. Rozhodnutí čís. 5896 sb. n. s., na něž se odvolává napadený rozsudek, není názoru tomu na závadu, neboť má docela jiný skutkový podklad; tam totiž bylo žalováno o vrácení zaplacené kupní ceny, protože Státní pozemkový úřad schválení odepřel, o což se v tomto sporu vůbec nejedná. Ve sporné úmluvě ze dne 17. dubna 1924 bylo ostatně i stranami pamatováno na to, že jde o zabraný majetek a že jest tu překážka jejich smluvní volnosti, a to ustanovením, že podmínkou úmluvy jest, že kupní smlouva bude schválena Státním pozemkovým úřadem. Nejde tu vlastně o výminku v pravém slova smyslu, nýbrž o t. zv. výminku zákonnou, která na vůli stran nezáleží, a onu »podmínku« jest v tomto případě pokládati za výhradu, která opakuje požadavek zákona, a kterou se mělo naznačiti, že si strany byly vědomy překážky smluvní volnosti, avšak chtěly tomu, by jejich úmluva se stala účinnou, jakmile překážka ta pomine. Nelze činiti rozdíl podle toho, zda překážka pominula tím, že Státní pozemkový úřad dal svolení k úmluvě, či tím, že propustil zabraný majetek vůbec ze záboru a ponechal tím vlastníku volnou disposici, neboť to i ono má týž účinek potud, že se vyhoví předpisu zákona, a k tomu právě směřovala ona »podmínka« (výhrada). Kdyby tedy žalovaní odepírali dodržeti úmluvu, jíž se zavázali, jedině z toho důvodu, že úmluva byla podle záborového zákona od počátku neplatná a ničí, znamenalo by to porušení smluvní věrnosti, neodpovídalo by to smyslu zákona a žalovaní by nebyli v právu.

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

#### D ů v o d y:

Oba nižší soudy vycházejí ze správného názoru, že smlouva ze dne 17. dubna 1924 mohla se státi platnou a závaznou teprve schválením Státního pozemkového úřadu, rozcházejí se však v dalším svém názoru. Soud prvé stolice má za to, že smlouva nemůže již nabýti platnosti, ježto nedojde k jejímu schválení Státním pozemkovým úřadem, ana byla provedena pozemková reforma na statku jeho propuštěním ze záboru, kdežto odvolací soud stotožňuje schválení s propuštěním ze záboru a spojuje s oběma účinek, k němuž směřovala uvedená podmínka neb výhrada. Z obou těchto názorů je správný ten, jenž odpovídá skutečné vůli stran, touto však nezabýval se žádný z nižších soudů. Je proto třeba doplnění sporu zjištěním skutečností, z nichž by bylo lze posouditi pravý úmysl stran co do výhrady připojené k ústní úmluvě ze dne 17. dubna 1924, a teprve podle výsledku dalšího jednání bude lze posouditi potřebu doplnění i podle příkazu odvolacího soudu. Půjde o přesvědčení, zda strany pod označením schválení Státním pozemkovým úřadem měly na mysli i propuštění statku ze záboru. Nižší soudy

posuzovaly význam příslušných ustanovení ústní úmluvy ze dne 17. dubna 1924 jen podle zápisu a souhlasného s ním přednesu stran. Ježto strany co do výkladu příslušných ustanovení smlouvy nejsou za jedno, neměly se soudy podle § 915 obč. zák. omeziti na slovní výklad zápisu, pokud nebylo zjištěno, že nejsou tu další skutečnosti rozhodné pro výklad ústní úmluvy. Zápis ten jest na místech, o něž jde ve sporu, nejasný. To platí o ustanovení odst. 3 čís. 1, dle něhož nástin kupní smlouvy měl býti předložen Státnímu pozemkovému úřadu ku schválení hned po provedení pozemkové reformy na statku L. Strany nechť vysvětlí, co mínily provedením pozemkové reformy na tomto místě i pod čís. 2 zápisu, neboť, bylo-li tím míněno i propuštění ze záboru, není jasno, k čemu bylo i potom třeba schválení smlouvy Státním pozemkovým úřadem, leda že šlo o pozemky, jež nebyly propuštěny ze záboru. Dále nechť vysvětlí strany též ustanovení druhé věty odst. 1 čís. 2 o snížení procent, zejména zda případné snížení výměry statku mělo se vztahovati na provedení pozemkové reformy mimo případ propuštění ze záboru, měly-li tím strany skutečně na mysli něco jiného (viz předch. odst.), či i na tento případ, z čehož by ovšem bylo nutno usouditi, že strany kladly propuštění ze záboru na roveň schválení smlouvy Státním pozemkovým úřadem. Přihlédnouti je dále k tvrzení žaloby, že žalovaní sami podali Státnímu pozemkovému úřadu žádost o provedení pozemkové reformy propuštěním ze záboru, dále k ustanovení odst. 2 čís. 2 zápisu, podle něhož byla plná moc udělena k provedení pozemkové reformy i žalobci, konečně k tvrzení žalovaných v odpovědi na žalobu, že to byl právě žalobce, jenž oddaloval provedení pozemkové reformy. Bude proto uvažovati i o tom, v čí zájmu a v čí prospěch bylo ustanovení to pojata do ústní úmluvy ze dne 17. dubna 1924, neboť i tato skutečnost může býti důležitá při posouzení otázky, zda podle úmyslu stran propuštění ze záboru mělo se rovnati schválení smlouvy Státním pozemkovým úřadem. Bude proto především třeba jednati se stranami nejprve ve směru shora naznačeném, po případě pak doplniti řízení i provedením dalších důkazů, budou-li nabídnuty, a zjištěním skutečností stranami přednesených. Budou-li zjištěny skutečnosti, z nichž bude nutno usouditi, že strany měly na mysli jedině schválení smlouvy Státním pozemkovým úřadem jakožto podmínku platnosti a závaznosti smlouvy, ne však propuštění statku (převážné části jeho) ze záboru, nebude třeba doplnění nařízeného odvolacím soudem, ježto bude správným názor soudu první stolice, že nebyla splněna podmínka a že smlouva nenabyla platnosti, jakož i že jí nebude moci nabýti, z čehož podají se případné důsledky i co do žaloby na náhradu škody. V opačném případě bude nutno jednati ve věci dále, jak nařídil odvolací soud, neboť, měly-li strany na mysli mimo schválení ve smlouvě výslovně uvedené též propuštění statku ze záboru, a to třeba jen případné části statku, bude nutno rozhodnouti o dalších námitkách žalovaných, což musí učiniti soud první stolice, nemohl však učiniti odvolací soud, jak mají za to mylně rekurenti, neboť soud první stolice nezabýval se námitkami těmi ani po stránce skutkové, takže soud odvolací nemůže rozhodnouti místo soudu první stolice.