

rozhodno též, že soud nezrušil z úřady prozatímní opatření včas. Nelze přisvědčiti stěžovateli ani v tom, že se nemohl přisvědčiti, zda žaloba byla včas podána, any následkem rekursů spisy nebyly po ruce u prvního soudu, nýbrž byly u rekursního soudu, neboť spisy od 30. ledna do 28. února 1929 byly u prvního soudu, nehledíc k tomu, že pro žalobu pro odevzdání materiálů v ceně 130.000 Kč, byl příslušným sborový soud a že tudíž kázala opatrnost, by stěžovatel se u tohoto soudu přisvědčil, zda žaloba byla včas podána, čili nic. Nerozhodno též, že rekursy proti povolení prozatímního opatření byly vyřízeny po 1. únoru 1929, neboť tím nebylo nikterak zabráněno samočinným následkům opožděně podané žaloby a nebylo tím ani znemožněno stěžovateli, by nepodal návrh na zrušení prozatímního opatření. Tím, co uvedeno, jsou vyvráceny důsledky, jež stěžovatel vyvozuje z toho, že soud návrh na zrušení nevyřídil ihned, nýbrž teprve za 14 dnů a že se strana ohrožená zrušení bránila rekuresem.

### Čís. 9557.

**Koupily-li dvě osoby nemovitost jako celek, jest z důvodu § 916 obč. zák. celá smlouva nicotná, třebaš jeden z kupitelů nevěděl, že druhý kupitel a prodávatel měli úmysl, uzavřítí kupní smlouvu jen na oko. Nicotnost kupní smlouvy ve svých právních důsledcích týká se jen smluvních stran, netknuta zůstávají práva užívání bytu a zřízení práva předkupního v kupní smlouvě pro třetí osoby, jež nebyly účastníky sporu o neplatnost kupní smlouvy.**

(Rozh. ze dne 23. ledna 1930, Rv II 148/29.).

Žalobci, manželé Jaroslav a Anna Š-ovi, uzavřeli jako kupitelé se žalovaným Cyrilem B-em jako prodávatelem kupní smlouvu o nemovitostech, na jejímž základě bylo vloženo vlastnické právo pro manžele Jaroslava a Annu Š-ovy, výměna bytu pro manžele Cyrila a Annu B-ovy a předkupní právo pro nezletilého Františka B-a. Žalobou, o níž tu jde, domáhali se manželé Jaroslav a Anna Š-ovi proti Cyrilu B-ovi, by bylo uznáno právem, že kupní smlouva o nemovitosti, jakož i zřízení výměny bytu a předkupního práva jsou neplatnými, že jest neplatným vklad vlastnického práva pro žalobce, vklad výměny bytu pro manžele Cyrila a Annu B-ovy a vklad předkupního práva ve prospěch nezl. Františka B-a, že žalovaný Cyril B. jest povinen to uznati a dáti knihovní vklady na své útraty vymazati. Neplatnost kupní smlouvy dovozovali žalobci z toho, že byla uzavřena na oko. Pro c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e žalobu zamítl, o d v o l a c í s o u d n a p a d e n ý rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Na základě skutkových zjištění dospěl odvolací soud k přisvědčení, že žalobce Jaroslav Š-a a žalovaný Cyril B. skutečně měli v úmyslu uzavřítí kupní smlouvu o domu jen na oko. Jest to patrné i z toho, že žalovaný i po kupu vybíral od žalobců nájemné a že dílnu sám po dvakráte pronajal, ač její užívání patřilo nejen jemu, nýbrž i žalobcům. V tom směru neposoudil tedy první soud věc správně po stránce právní. Přesto však jest kupní smlouvu považovati za platnou, neboť žalobkyně Anna Š-ová bezvýhradným podpisem

uzavřela se žalovaným Cyrilem B-em jako prodátelem kupní smlouvu o koupi domu. Žalobkyně Anna Š-ová nevěděla nic o tom, že její manžel a žalovaný zamýšleli uzavřít smlouvu jen na oko, neboť ani žalovaný ani žalobce (její manžel) nic jí o tom neřekli, že to má být smlouva na oko. Žalobkyně se sice vymlouvá, že smlouvu nečetla a že ji podepsala, domnívající se, že je to nájemní smlouva. Že ji nečetla, nevadí platnému vzniku smlouvy, neboť bylo její chybou, že se, nevědouc o tom, co podpisuje, napřed přečtením smlouvy nepřesvědčila, oč vlastně jde. Nemajíc ani tušení o tom, že žalobce a žalovaný ujednali kup a prodej je na oko, nemohla uzavřít kupní smlouvu na oko. Pokud se jí týká, jest tudíž považovati kupní smlouvu za závaznou. Když však tomu tak na její straně, jest kupní smlouvu pokládati za platnou, i pokud se týká Jaroslava Š-a. Neboť smlouvou koupili manželé Š-ovi nikoliv snad každý jen polovici domu, nýbrž oba celý dům tak, že se měl státi jejich vlastnictvím rovným dílem. A proto, i když žalovaní se žalobcem měli ujednáno, že kup uzavírají na oko, jest míti za to, že jest celá smlouva platná tím, že ji žalobkyně Anna Š-ová uzavřela bez výhrady, že jest platná, i pokud se týká žalobce Jaroslava Š-a, že tu jde o nedělené spoluvlastnictví. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nekoupila jen spoluvlastnictví k polovici domu, nýbrž podepsala kupní smlouvu, v níž se svým manželem kupuje celý dům patřící žalovanému, nemůže se žalobkyně domáhati neplatnosti kupní smlouvy, pokud jde o jeho spoluvlastnictví, poněvadž podle kupní smlouvy vůle stran směřovala k tomu, uzavřít kupní smlouvu o celém domě.

Nejvyšší soud vyhověl dovolání žalobců potud, že prohlásil trhovou smlouvu za nicotnou jen pokud se týče stran rozepře, že žalovaný jest povinen to uznati a na své útraty obnoviti knihovní stav ohledně svého vlastnického práva a vymazati knihovní vklad svého práva doživotního užívání bytu do jednoho měsíce pod důhonem práva, jinak že mohou tyto knihovní úkony podle rozsudků býti exekučně provedeny; pokud žalobní návrh týkající se Anny B-ové a nezl. Františka B-a byl nižšími soudy zamítnut, dovolání nevyhověl.

#### D ů v o d y :

Odvolací soud dospěl na základě zjištěných skutečností k úsudku, že kupní smlouva byla žalovaným jako prodátelem a žalobcem Jaroslavem Š-em jako kupitelem uzavřena na oko. Tento úsudek jest správný, neboť podle skutkového zjištění neměly tyto strany úmysl, prodati a koupiti dům a převéstí právo vlastnické k němu ze žalovaného na žalobce, nýbrž žalovaný měl nadále zůstatí vlastníkem domu a žalobci jeho nájemci a kupní smlouvou a jejím vkladem mělo býti jen zamezeno, by věřitelé žalovaného nemohli na něho vésti exekuci. Vzájemná smluvní vůle obou stran byla v písemné kupní smlouvě za jejich souhlasu prohlášena jen na oko. Podle § 916 obč. zák. byla tudíž kupní smlouva, pokud byla uzavřena žalovaným jako prodátelem a žalobcem Jaroslavem Š-em jako kupitelem nicotnou. Odvolací soud tento právní důsledek nevyslovuje, nýbrž dospívá k úsudku, že celá kupní

smlouva, pokud byla uzavřena mezi žalovaným jako prodátelem a oběma žalujícími manželi jako kupujícími, jest platnou, poněvadž ji uzavřela také žalobkyně Anna Š-ová, nevědouc o tom, že její manžel a žalovaný měli úmysl, uzavřítí kupní smlouvu jen na oko, a poněvadž písemnou kupní smlouvu bez výhrady vlastnoručně podepsala. Úsudek ten odůvodňuje odvolací soud tím, že oba žalobci podle obsahu písemné smlouvy koupili dům jako nedělitelný celek, takže se dům měl státi jejich vlastnictvím rovným ideelným dílem. Než tento názor odvolacího soudu není správný. Právě proto, že podle obsahu kupní smlouvy žalující manželé Š-ovi koupili dům jako jednotný celek, stala se smlouva celá, tedy i ohledně druhé kupující, Anny Š-ové, nicotnou, ana byla nicotnou co do spolukupujícího žalobce Jaroslava Š-a. Tato nicotnost nemohla býti zhojena ani pozdějším právním jednáním žalobkyně Anny Š-ové. Byla-li celá kupní smlouva nicotnou z důvodu § 916 obč. zák., není potřebí, obíratí se otázkou, zda právní jednání žalobkyně Anny Š-ové jinak bylo platné, aniž potřebí vypořádati se s dovolacími důvody, jimiž žalobci napadají právní úsudek odvolacího soudu o platnosti smlouvy uzavřené žalobkyní Annou Š-ovou podepsáním písemné smlouvy. Právní názor soudu prvé stolice, že i za předpokladu nicotnosti kupní smlouvy žaloba o neplatnost smlouvy a knihovních vkladů na jejím základě učiněných byla by předčasnou, poněvadž smlouva tato i s příslušnými knihovními zápisy měla podle nesporné vůle smluvních stran míti platnost nejméně 10 let, není správný, neboť nicotnost smlouvy se vztahuje i na ono časové omezení účinnosti kupní smlouvy, které proto nepřekáží nároku na uplatnění neplatnosti smlouvy a knihovních zápisů před uplynutím oněch deseti let. Dovolání jest tudíž důvodné. Bylo mu vyhověno a uznáno podle žalobní prosby, než jen potud, pokud neplatnost kupní smlouvy ve svých právních důsledcích týká se smluvních stran, nikoliv však i pokud nabyli z nicotné smlouvy práv Anna B-ová a nezletilý František B. Tito neúčastnili se sporu, rozsudek nemůže tudíž podle § 411 c. ř. s. účasten býti právní moci ohledně nich, pokud se týče zřízení doživotního bezplatného užívání bytu pro Annu B-ovou a zřízení práva předkupního pro nezletilého Františka B-a spornou kupní smlouvou. Zůstává jí tudíž netknuta ona práva a jejich knihovní vklad; dovolání v těchto směrech není proto důvodné.

### Čís. 9558.

**Z několika námitek žalovaného jest vždy především rozhodovati o té, jejíž důvodnost by činila ostatní námítky bezpředmětnými. Tak jest tomu i při námítce nedostatku oprávnění k žalobě.**

(Rozh. ze dne 23. ledna 1930, Rv II 370/29.).

Žalobu o vrácení přeplatků nájemného oba nižší soudu zamítly. Nejevšší soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc odvolacímu soudu, by po případném dalším jednání znovu rozhodl. V otázce, o niž tu jde, uvedl v