

## Čís. 17492.

**Souhlas okresního úřadu, potřebný podle § 1 vl. nař. čís. 218/1938 Sb. z. a n. ke zcizení nemovitosti nedotýká se pro obor soukromého práva smluvní volnosti stran, aniž doplňuje nebo nahraňuje jejich smluvní prohlášení. Třebas nebyl v době rozsudku udělen správními úřady pravoplatně souhlas se zcizením nemovitosti, nelze zamítnouti pro předčasnost žalobu, domáhající se výroku, že kupní smlouva o nemovitosti jest pro případ, že správními úřady bude dán souhlas ve smyslu § 1 vl. nař. čís. 218/1938 Sb. z. a n. po právu a že pro ten případ jest zcizitel povinen svoliti a trpěti, aby bylo vloženo pro nabyvatele vlastnické právo ke koupené nemovitosti.**

(Rozh. ze dne 30. listopadu 1939, Rv I 872/39.)

Žalobci přednesli, že koupili ústní smlouvou trhovou dne 26. října 1938 od žalovaných nemovitosti, o něž jde, za kupní cenu 140.000 K, na kterou měli zaplatiti hotově nejméně 30.000 K, ve vkladních knížkách Městské spořitelny v R. nejvýše 100.000 K a zbytek 40.000 K převzetím hypoteky. Žalovaní však nepřišli k notáři k sepsání písemné smlouvy a zdráhají se vůbec tuto smlouvu dodržeti tvrdíce, že dům již prodali někomu jinému. Žalobci opatřili si, jak tvrdí, souhlas okresního úřadu v P. s touto smlouvou a navrhli, aby bylo uznáno právem, že jest po právu trhová smlouva uzavřená ústně dne 26. října 1938 mezi žalobci jako stranou kupující a žalovanými jako stranou prodávající, bude-li tomuto ujednání dán souhlas podle vl. nař. čís. 218/1938 Sb. z. a n. a že jest žalovaná strana povinna svoliti a trpěti, aby podle rozsudku o této žalobě vydanému a podle výměru okresního úřadu v P., jímž byl dán k tomuto právnímu jednání souhlas podle ustanovení vlád. nař. č. 218/1938 Sb. z. a n. bylo na útraty strany žalující na nemovitostech, o něž jde, vloženo vlastnické právo pro žalobce polovinou a pro žalobkyni polovinou. Nižší soudy zamítly žalobu pro tentokráte, prvý soud z těchto důvodů: K platnosti trhové smlouvy bylo třeba souhlasu okresního úřadu podle § 1 vlád. nař. z 9. října 1938, č. 218 Sb. z. a n. Bez tohoto souhlasu je smlouva neplatná. Nařízení to platí od 11. října 1938 po dobu branné pohotovosti státu vyhlášené vládní vyhláškou z 29. září 1938 č. 188 Sb. z. a n.; podle vládní vyhlášky ze 3. února 1939 č. 28 Sb. z. a n. končí branná pohotovost státu dnem 28. února 1939. Skončením branné pohotovosti státu nezbavuje se účinnosti vládní nařízení č. 218/1938, jest tím jen řečeno, že smlouvy uzavřené po 28. únoru 1939 nebudou již podléhati jeho obmezením; smlouva však, o kterou se žaloba opírá, byla uzavřena dle tvrzení žalobců dne 26. října 1938, tedy v době, na kterou se toto vládní nařízení vztahovalo a potřebuje proto ke své platnosti souhlasu okresního úřadu. Musí tedy žalobci ve sporu dokázati nejenom, že smlouvu skutečně uzavřeli, nýbrž také, že okresní úřad v P. dal k tomu souhlas. To se má

státi písemným výměrem, jak plyne z § 9, odst. 2 vlád. nař. č. 218/1938. Žalobci během sporu se skutečně starali o souhlas okresního úřadu v P. a předložili při ústním jednání dne 16. ledna 1939 jeho výměr ze 14. ledna 1939, jímž je zjištěno, že okresní úřad v P. udělil souhlas s kupním ujednáním v žalobě tvrzeným. Tento výměr nebyl však v právní moci, protože do něho podali žalovaní stížnost k zemskému úřadu. Stížnosti jejich nebylo vyhověno, jak prý o tom dostali žalobci telefonické sdělení. Avšak písemného dokladu o tom předložiti nemohli. Poněvadž však předložení písemného pravoplatného souhlasu okresního úřadu jest podmínkou, bez které nelze žalobě vyhověti, žalobci pak na ten čas tuto podmínku splniti nemohou, byla žalobní žádost pro tentokrát zamítnuta.

N e j v y š š í s o u d uložil prvému soudu nové jednání a rozhodnutí.

### D ů v o d y:

Podle § 1 vládního nařízení čís. 218/1938 Sb. z. a n., jehož platnost byla prodloužena vládním nařízením čís. 26/1939 Sb. z. a n. II., jest ke smluvnímu zcizení nemovitostí potřebí souhlasu okresního úřadu; právní jednání, na něž se tento předpis vztahuje, jsou bez úředního schválení neplatná. Toto vládní nařízení bylo vydáno s hlediska veřejných zájmů (§ 5 tohoto vládního nařízení); není-li námitek s tohoto hlediska, neobmezuje strany ve volné disposici s jejich majetkem a neruší pro obor s o u k r o m é h o práva platnost zásady, že smlouvy musí býti dodržovány (Pacta sunt servanda). Strany, které uzavřely smlouvu o zcizení nemovitosti, jsou povinny zachovati se podle předpisu § 1 vlád. nař. č. 218/1938 Sb. z. a n. a jsou v poměru mezi sebou vázány až do rozhodnutí okresního úřadu, na které nemohou vykonávat žádný vliv. Správní úřad ve smyslu §§ 1, 5 a 6 zmíněného vládního nařízení při udělení souhlasu řeší ve svém oboru působnosti pouze otázku, není-li proti zcizení námitek s hlediska veřejných zájmů, nikoli však otázku, zda smlouva jest platná s hlediska soukromoprávního. Nedá-li úřad ke zcizení své schválení, pak jest zajisté smlouva neplatná a neváže strany. Leč i při udělení schválení mohou smluvní strany souhlasně smlouvu zrušiti anebo může jedna z obou stran prokázati, že ze zákonně uznávaných důvodů nedošlo k platnému uzavření perfektní, pro obě strany závazné smlouvy. Souhlas okresního úřadu podle zmíněného vládního nařízení ani nenahrazuje ani nedoplňuje prohlášení smluvních stran, nýbrž nedotýká se smluvní volnosti stran jest vedle soukromoprávních úkonů a kromě nich vyžadován k platnosti a tudíž ke splnění smlouvy. Proto nehodí se na souzený případ rozhodnutí čís. 9521 Sb. n. s. vydané ve sporu, v němž šlo o obdobné použití § 865 obč. zák., kde totiž bez schválení nadřízeného úřadu jedna ze smluvních stran (katolický duchovní řád) nemohla platně svou vůli projevit. Zamítnutí žaloby pro předčasnost — jedině z toho důvodu, že proti schvá-

lení udělenému okresním úřadem podle § 1 vlád. nař. čís. 218/1938 Sb. z. a n. byla podána žalovanou stranou stížnost, o níž v době vydání rozsudku nebylo dosud pravoplatně rozhodnuto — není oprávněné. Žalobní žádání bylo totiž upraveno žalobci tak, že v části A. se domáhá určení, že kupní smlouva jest po právu, bude-li k tomuto jednání udělen souhlas podle vlád. nař. č. 218/1938 Sb. z. a n., v části B. pak se domáhá plnění, totiž knihovního vkladu prodané nemovitosti na základě rozsudku — výměru okresního úřadu v P., jímž byl dán k tomuto právnímu jednání souhlas podle vlád. nař. čís. 218/1938 Sb. z. a n. (rozumí se samo sebou, že jest tím míněn výměr »pravoplatný«). Není třeba ani řešiti otázku, zda snad část B. žalobní žádosti byla předčasnou, neboť v případě předčasnosti žaloby o plnění nutně by se musila pokládati část žalobní žádosti, uvedená pod A. za samostatnou žalobu určovací, a byly by tu všechny podmínky pro podání určovací žaloby podle § 228 c. ř. s. Poněvadž nižší soudy vycházejíce z nesprávného hlediska, nezabývaly se otázkou, byla-li smlouva bez ohledu na její schválení okresním úřadem jinak platně uzavřena, bude třeba jednání v prvé stolici, aby se věc stala zralou k rozhodnutí, pročež bylo uznáno podle § 510, odst. 1 c. ř. s.

### Čís. 17493.

Ujednaly-li odborové organizace zaměstnanecké poté, kdy sjednaly za zaměstnance hromadnou smlouvu pracovní, se zaměstnavatelem pro určité obory nižší mzdy, vztahuje se toto ujednání i na jednotlivou pracovní smlouvu, která je pro zaměstnance příznivější a nesejde na tom, že ujednání o snížení mezd se stalo již před účinností vl. nař. č. 141/37 Sb. z. a n. (srov. § 4 vl. nař. č. 89/1935 Sb. z. a n.).

Podle § 4 vl. nař. č. 89/1935 Sb. z. a n. stačí s o u h l a s zaměstnaneckých organizací s nižší mzdou a není třeba sjednávati novou kolektivní smlouvu.

(Rozh. ze dne 30. listopadu 1939, Rv I 1063/39.)

Žalobkyně (žehlička rukavic u žalované od 8. června 1936 do 28. května 1938) se domáhá doplatku na mzdě podle hromadné smlouvy pracovní, sjednané dne 8. ledna 1934 mezi sekci průmyslu rukavičkářského při Ústředním svazu československých průmyslníků na straně jedné a Odborovým sdružením dělníků rukavičkářských, pomocných pracovníků a pracovníc v Praze a Unii kožedělníků sekci rukavičkářskou na straně druhé, podle níž měla dostati vyšší mzdy, než jí žalovanou byly placeny. Žalovaná popřela žalobní nárok tvrdíc, že se na žalobkyninu práci nevztahuje kolektivní smlouva, poněvadž žalobkyně nebyla a není členkou žádného ze smluvců kolektivní smlouvy. Kolektivní smlouva pojem žehlení rukavic nezná a upravování rukavic na elektric-