

Odvolací soud vyslovil sice onen názor jen mimochodem, není však pochyby, že neuznal žalobní nárok za uvedenou dobu jako oprávněný i z důvodů promlčení. Náleželo tudíž žalobci, by výslovně napadl tento právní názor z důvodu §u 503 čís. 4 c. ř. s., chtěl-li zabránit domněnce, že po této stránce souhlasí s právním názorem odvolacího soudu. Ježto žalobce tak neučinil, nemá dovolací soud příčiny, by přezkoumal onen právní názor odvolacího soudu co do jeho správnosti, důsledkem toho nevyhověl však dovolání co do zmíněné části žalobního nároku.

### Čís. 6717.

**Žalobě o zrušení spoluvlastnictví ku zabranému velkostatku veřejnou dražbou, k němuž Státní pozemkový úřad za určitých podmínek svolil, jest vyhověti, jest-li délka trvání záboru neurčitou a obhospodarování velkostatku jest nepořádným a nenese užitku. Lhostejno, že žalovaní spoluvlastníci nescouhlasí s podmínkami Státního pozemkového úřadu.**

(Rozh. ze dne 19. ledna 1927, Rv II 711/26.)

Žalobě dvou spoluvlastníků proti třem spoluvlastníkům o zrušení spoluvlastnictví ku zabranému deskovému statku H. ve Slezsku, bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

#### důvodů:

Podle §u 830 obč. zák. může žádati každý ze společníků zrušení spoluvlastnictví buď fyzickým rozdělením společné věci, nebo nelze-li je vůbec provésti nebo není-li proveditelné bez značného nákladu, veřejným soudním prodejem (dražbou § 843 obč. zák.). Při statcích postižených zábořem potřebným jest k tomu i onomu souhlas Státního pozemkového úřadu (§ 7 zák. ze dne 16. dubna 1919, čís. 215 sb. z. a n., a čl. I. zákona ze dne 11. března 1921, čís. 108 sb. z. a n.). Zrušení spoluvlastnictví nelze však žádati v dobu nevhodnou, nevčas, vadí-li prodej překážky objektivního rázu, avšak pomíjející, aniž ku škodě ostatních spoluvlastníků, čímž rozumí se jen újma rázu přechodného, pomíjejícího. Překážky rázu trvalého neodůvodňují tedy odkladu prodeje společné věci. Nesporno jest, že statek H., jehož vlastnictví patří stranám rozepře, každé jednou pětinou, jest postižen zábořem podle §u 1 zákona ze dne 16. dubna 1919 čís. 215 sb. z. a n. Jest však nesporno, že Státní pozemkový úřad udělil rozhodnutím ze dne 20. srpna 1925 zásadní svolení pouze k prodeji tohoto statku veřejnou dražbou, kdežto podle rozhodnutí ze dne 23. dubna 1926 vyhradil si k reálnému rozdělení tohoto deskového statku souhlas, jenž dosud, jak nesporno, dán nebyl, a nelze proto hleděti k návrhu žalovaných na fyzické rozdělení statku mezi spoluvlastníky. Státní pozemkový úřad dal svolení ku prodeji pouze za podmínek, že dražební podmínky i usnesení o příklepu vyžadují souhlasu tohoto úřadu, že vydražené nemovitosti zůstanou i po dražbě

nadále zabrány státem a že vydražitel musí býti státním občanem Čsl. republiky aneb do dvou let občanství toho nabýti, že nesmí býti osobou zvrhlou nebo trestanou pro zločin, s nímž jest spojena ztráta práva volebního, a musí býti schopen tělesně i duševně, věnovati se obhospodařování vydraženého statku, musí dále dáti prohlášení, že zná přijímací ceny, jež stát platí náhradou za zabrané pozemky, že vstoupí výslovně do všech smluv pachtovních i nájemních, případně závazků, jež převzali spoluvlastníci oproti Státnímu pozemkovému úřadu, že se podrobuje záměrům §u 50 a) novely k zák. náhr. pokud jde o zadávání půdy do pachtu, že se převodem statku nic nezmění na služebních poměrech zaměstnanců aktivních i pensionovaných a darů z milosti a že ručí jednak vůči těmto osobám, jednak vůči Státnímu pozemkovému úřadu za každou újmu, která by vznikla osobám těm z převodu majetku, a že musí předložiti osvědčení o tom, zda a jakým způsobem zaplacená nebo zajištěna byla dávka z majetku a z přírůstku na majetku a splatný příspěvek hektarový. Žalované namítly ve sporu nevčasnost veřejného prodeje statku z několika důvodů, z nichž uplatňují v dovolání toliko, že provedení pozemkové reformy ve Slezsku blíží se ke konci a jest očekávati v krátkém čase rozhodnutí o tom, zda a které pozemky Státní pozemkový úřad převezme, z čehož dovozují pomíjejícnost a přechodnou povahu záboru statku vůbec, zejména však části statku, která bude ze záboru propuštěna, a tvrdí dále, že utrpí prodejem statku za trvání záboru újmu, ježto podmínky prodeje kladené Státním pozemkovým úřadem jsou tíživé a odrazí kupitele, zmenšující okruh koupěchtivých a odstrašující od kupu nejistotou, zda a které pozemky a jak velký jich počet bude převzat Státním pozemkovým úřadem za nízkou přijímací cenu, státem stanovenou. Rozřešení sporu závisí od zodpovědění těchto námitek žalovaných, zejména od zodpovědění otázky, zda zábor deskového statku H. jest povahy přechodné, pomíjející, či snad trvalé a zda v této době jest prodej statku přes zábor výhodnějším a pro spoluvlastníky prospěšnějším, než prodej po uplynutí doby, potřebné ke zrušení záboru. Podle zprávy Státního pozemkového úřadu ze dne 24. listopadu 1925, nebyla dosud podána žádost o propuštění deskového statku ze záboru žádným ze spolumajitelů a nelze tudíž považovati zábor, dokud jest chován v patrnosti knihovní poznámkou v deskách zemských, za zjev pomíjející, neboť délka jeho trvání jest neurčitou. Dnes jest většina velkostatků v záboru a, kdyby správným byl názor dovolatelek, že zrušení spoluvlastnictví pro zábor jest nevčasno a jim na újmu, nebylo by vůbec možno spolumajiteli deskového statku dovolati se §§ 830 a 943 obč. zák. i kdyby spoluvlastníci, vedoucí správu statku, hospodařili na něm špatně, ba jeho podstatu ničili. Vzhledem k tomu, že jest dosavadní obhospodařování statku žalovaných, jak zjistil první soud na základě posudku znalců, nepořádné a investovaný kapitál nese dle doznání žalovaných v dovolání úroků a statek nevykazuje čistého zisku, takže dle zjištění soudního na základě znaleckého posudku jest nejvýše na čase, by se statek dostal do rukou řádných a odborných, vládnoucích přiměřeným kapitálem na nutné investice. Nelze tudíž mluvíti o nevčasnosti zrušení spoluvlastnictví, tím méně o újmě spoluvlastníků, z něho snad vyplývající, neboť při prodeji statku budou moci

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 včasnějším 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 vnučený, 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