

když nebylo nikým napadeno. Vymáhající věřitel učinil pak za účelem zpeněžení zabaveného nároku návrh na zbourání domku a prodej získaného materiálu. První soud rozhodl o tomto návrhu v ten rozum, že zrušil exekuci z důvodu, že tento i jiný způsob zpeněžení zabaveného nároku jest nepřípustný. Rekursní soud však odkázal vymáhajícího věřitele s nárokem na zbourání domku a prodej materiálu na pořad práva.

Usnesení rekursního soudu nemůže obstáti a právem dlužník v dovolacím rekursu tvrdí, že navrhované zpeněžení nelze povolit. Jak již řečeno, byl zabaven domnělý nárok dlužníkův proti obci na zbourání budovy a odstranění materiálu. Exekuce jest vedena podle předpisů o exekucích na jiná práva majetková (§ 330 a násl. ex. ř.), zde na nárok na odloučení nouzové stavby (kterou provedl dlužník) od pozemku (který jest vlastnictvím obce), tedy nárok, jehož zpeněžení bylo by nejvýše možno prováděti buď podle §u 332 ex. ř. nebo podle §u 333 ex. ř. Domnělý nárok dlužníkův proti obci na zbourání budovy není ještě zbouráním samým, neboť vymáhající věřitel nemá exekučního titulu na zbourání. Může si nejvýše vymoci zmocnění exekučního soudu podle §u 333 ex. ř., by mohl zabavený nárok na místě dlužníkově uplatniti proti obci týmž způsobem, jak by jej mohl uplatniti sám dlužník. Nemá-li dlužník takového nároku, pak jej ovšem nemůže získati ani vymáhající věřitel. Kdyby dlužník nárok měl, ale mohl by jej prosaditi jen sporem, pak by musil tak učiniti i věřitel (§§ 333 a 308 ex. ř.). Není tedy na místě odkazovati věřitele na pořad práva, jak učinil rekursní soud, neboť vymáhající věřitel nežádal dosud za zmocnění, by mohl zabavený nárok jménem dlužníkovým uplatniti, a, kdyby si takové zmocnění vymohl, byl by již také zmocněn k případné žalobě a nepotřeboval by býti odkazován na pořad práva. Teprve kdyby si věřitel vymohl takovým zákonným způsobem exekuční titul na zbourání budovy a na odstranění stavebního materiálu, byl by získán majetek, na nějž by bylo možno vésti exekuci, jak ustanovuje § 333 druhý odstavec ex. ř. K tomu však jest ještě daleko, neboť dosud má vymáhající věřitel zabavený jen domnělý nárok dlužníkův a nic více. Z toho, co posud uvedeno, jest zřejmo, že návrhu na zpeněžení, jak jej učinil vymáhající věřitel, nemůže býti vyhověno a že musil býti zamítnut. Ale jen zamítnut, nikoli exekuce zrušena, když byla pravoplatně povolena a když důvodu pro zrušení zde dosud není. První soud použil přecčasně §u 39 čís. 8 ex. ř. — třebaže lze tohoto předpisu použiti při všech způsobech exekuce pro peněžní pohledávky — neboť dosud je tu jen zabavení nároku a není známo, zdali a jaký a jak výnosný a v exekučním řádu dovolený způsob zpeněžení vymáhající věřitel navrhne. Proto nebylo možno prostě obnoviti usnesení prvního soudu a bylo lze návrhu dovolacího rekursu vyhověti jen potud, pokud čelil k odmítnutí (správně zamítnutí) návrhu vymáhající strany.

#### Čís. 7095.

**Dražbu propachtu kostelních pozemků nelze prohlásiti za neplatnou pro nedostatek potřebného schválení, nerozhodl-li dosud příslušný**

**úřad o schválení. Bylo povinností správy kostelního jmění, by dříve, než podala žalobu o neplatnost propachtu, předložila protokol o propachtování, jehož biskupská konsistoř neschválila, ministerstvu školství a národní osvěty.**

(Rozh. ze dne 25. května 1927, Rv I 1863/26.)

Veřejnou obecní dražbou byl propachtován žalovanému zádušní pozemek. Biskupská konsistoř neschválila dražební protokol jednak z důvodů formálních, jednak proto, že nájemné bylo příliš nízké, a uložila správci kostelního jmění, by provedl nový propacht. Správce kostelního jmění propachtoval potom pozemek Josefu H-ovi a, ježto se žalovaný zdráhal pozemek vrátiti, domáhal se na něm správce žalobou zjištění, že žalovaný z vlastní viny jest v protiprávním užívání parcely, již vlastní kaple sv. Anny, že jest ve smyslu §u 1295 obč. zák. povinen správě jmění kaple sv. Anny nahraditi škodu rozdílem pachtovného, jím v neplatné smlouvě ze dne 24. srpna 1924 nabízeného a pachtovného Jos. H-em dne 1. října 1925 podaného, biskupskou konsistoří ze dne 12. února 1926 schváleného, takže zapraví za dobu od 1. října 1925 do 30. září 1926 celkem 250 Kč a že jest povinen pozemek nejdéle do 30. září 1926 bez jakýchkoli závad a výhrad vydati správci jmění kaple sv. Anny. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. Důvody: Formálně jest žádání žalobní nesprávné, neboť nemůže tu býti řeči o vině žalovaného a o protiprávním užívání role, a když o náhradě škody, poněvadž ani žalobce sám žádnou vinu žalovaného netvrdí a nejsou tu podmínky pro náhradu škody podle §u 1294 obč. zák. Správně jde v tomto sporu: 1. o zjištění, zda veřejná dražba, na jejímž základě žalovaný pozemek drží a užívá, jest po právu platná, 2. kdyby uznána byla za neplatnou, je-li povinen pozemek vrátiti a v jaké lhůtě, 3. jakou částku za užívání až do doby, kdy přestane, má záduší nahraditi jako přiměřenou. O těchto posledních dvou otázkách soud nerozhodoval, poněvadž se nejprve zabýval řešením první, a když toto řešení bylo vyřízeno pro žalující stranu nepříznivě, odpadly další důsledky žalobního návrhu. Poněvadž skutkový podklad žalobního děje jest celkem mezi stranami nesporný, jde pouze o právní posouzení otázky, zda propachtování zádušního pozemku veřejnou dražbou, provedenou oprávněným obecním představenstvem, jest platným, proti žalovanému teprve schválením konsistoře a Zemské správy politické, čili nic. Soud uvážil, že při dražbě bylo obecní představenstvo splnomocněno ku propachtování obročí. Když tedy obecní představenstvo toto právo uplatnilo způsobem obvyklým a po mnohá léta před tím prováděným, tak, že propachtování provedlo veřejnou dražbou, jest, pokud se týče zástupců obročí, míti za to, že obecní představenstvo jednalo v hranicích své plné moci. Pokud se týče těch, kdož při dražbě pozemek spachtovali, jest proti nim propachtování veřejným úkonem obce (§ 28 obec. zřízení pro Čechy ze dne 16. dubna 1864 čís. 7 z. zák.). Předsevzetí dobrovolných dražeb náleží v samostatný obor působnosti obce a jest se při něm zachovati podle řádu dražebního vyhlášeného dne 15. července 1786 pod čís. 565 Sb. z. s. a dne 14. září 1815 pod čís. 101 sb. z. s. pol. Nešetření předpisů

v tomto řádě daných mělo by za následek neplatnost úkonu dražebního (vide Pražák právo ústavní § 91 odst. 4). Z toho vysvítá, že platnost veřejné dražby mohla by býti jen tehdy vzata v odpor, kdyby ony zákonné předpisy při ní nebyly zachovány — nemůže však žalobce platnost propachtování popírat z důvodu, že dle nějakých předpisů propachtování stává se platným teprve tehdy, když biskupská konsistoř a Zemská politická správa je schválí, a tato podmínka že v tomto případě nebyla splněna. Vždyť tato výhrada není obsažena v podmínkách, za nichž veřejná dražba byla provedena a jest prokázáno, že propachtování dne 24. srpna 1924 stalo se za podmínek, jaké vždycky dříve byly a pokud se svědci pamatují, nikdy dříve nebyla platnost propachtování vyhrazena zmíněnému schválení. Právě veřejná dražba jest zvláštní privilegovaný způsob nabývání vlastnictví, jak také § 367 obč. zák. uznává, a když obecní představenstvo takovou dražbu provádí, musí žalovaný býti přesvědčen, že ku propachtování jest oprávněno, že propachtování provádí podle podmínek, představenstvu známých, ve své vlastnosti jakožto obecní představenstvo a správce jmění kaple sv. Anny, a neměl tedy žalovaný důvodu, by staral se o nějaká další ustanovení, která by snad ohledně propachtování zádušních pozemků mezi správou církevního jmění a obecním představenstvem byla smluvena, poněvadž právě dražba byla veřejnou. Uznal tedy soud, že žaloba směřující na uznání neplatnosti pachtovní smlouvy proti žalovanému jakožto pachtýři není odůvodněna (rozh. n. s. čís. 8876/1887). Ostatně není ani další důvod neplatnosti dražby, žalobcem uváděný, totiž nesložení kauce, opodstatněn, neboť jest prokázáno výsledkem svědků, že starosta při provádění dražby ohlásil, že složení kauce se příslušníkům obce (a to žalovaní jsou) promíjí. K tomu byl obecní úřad oprávněn, neboť dle podmínek mohl výhradně on z nesložení kauce odvoditi důsledky. Vzhledem k tomu, že soud nabyt přesvědčení, že pachtovní smlouva jest právoplatná, bylo žalobu jako bezdůvodnou zamítnouti. **O d v o l a c í s o u d** uznal, že žalovaný neprávem užívá dílce pozemku čkat. 654 role, že jest povinen, správě jmění kaple sv. Anny zast. správcem Josefem M-em odevzdati uvedený dílec pozemku do 8 dnů, zaplatiti za užívání pozemku za dobu od 1. října 1925 do 30. září 1926 200 Kč do 14 dnů. **D ů v o d y:** Ve věci samé nelze přisvědčiti názoru soudu I. stolice, že stačilo ku platnosti propachtování pozemku veřejnou dražbou, když obecní úřad jako patron kaple sv. Anny provedl dražbu správně podle předpisů řádu dražebního, vyhlášeného 15. července 1786 pod čís. 565 sb. z. s. a 14. září 1815 pod čís. 101 sb. z. pol. Neboť propachtování dobrovolnou veřejnou dražbou není činem o sobě právo-  
tvorným, nýbrž je právním jednáním, které zakládá právní nároky, když jsou tu všechny podmínky platnosti takového právního jednání v tom kterém případě vyžadované. Právní jednání formálně platné nenabude právní platnosti a účinnosti, když mu schází nějaká náležitost, kterou hmotné právo k účinnosti a platnosti jeho vyžaduje (srovnej § 865 a 867 obč. zák.). A právě takový nedostatek tu je, jak z písemností stranou žalující předložených vyplývá a jak ostatně ani není sporno. Neboť jde tu nesporně o nemovitý majetek církevní. O takovém majetku platí

dosud zákonem ze dne 7. května 1874, čís. 50 ř. zák. a zákonem ze dne 28. října 1918, čís. 11 sb. z. a n. v platnosti zachované nařízení ministerstva spravedlnosti ze dne 20. června 1860, čís. 162 ř. zák., podle něhož je k uzavření smlouvy, již má býti církevní majetek značně zatížen, třeba schválení vlády, pokud se týče ministerské rady, pokud se týče ministerstva školství a nár. osvěty, pokud se týče biskupa a zemské správy politické — a podle kterého je zatížení nemovitostí pokládati za značné, když se propachtuje na dobu delší 3 let. Podle protokolu o propachtu pozemku ze dne 24. srpna 1924 propachtoval se pozemek na šest let od 1. října 1924 do 30. září 1930. Bylo tedy třeba podle oněch předpisů schválení biskupa a zemské správy politické — nebo, kdyby biskup nesouhlasil, ministerstva školství a národní osvěty. Podle vyřízení biskupské konsistoře ze dne 6. října 1925, jehož obsah byl žalovanému sdělen, nebyl dražební protokol schválen a smlouva pachtovní prohlášena za neplatnou pro nedostatek schválení nadřízenými úřady a podle vyřízení zemské správy politické v Praze ze dne 27. října 1925 biskupské konsistoři prohlásila se zemská správa politická vzhledem k zamítavému stanovisku tamnímu za nekompetentní k dalšímu projednávání věci. Žalovaný neprokázal, ba ani netvrdil, že se toho domáhal, by zemská správa politická záležitost ve věci vyřídila a že protokol o propachtu schválila. Schází tu tedy podmínka platnosti smlouvy podle § 867 obč. zák. Okolnost, že dříve obecní úřad jako správce zádušního majetku stejným způsobem pozemky propachtovával a že nevyžadoval schválení biskupské konsistoře a zemské správy politické, nemůže na tom nic změnit, protože nesplnění podmínky platnými předpisy vyžadované v případě některém nemůže v pochybnost uvést působnost takového předpisu s mocí rozkazující pro případy jiné, byť i těchže nemovitostí se týkající. Také nevádí stanovisku soudu odvolacího skutečnost, že v podmínkách dražebních v protokole dražebním ze dne 24. srpna 1924 není uvedeno, že platnost pachtu závisí na schválení biskupské konsistoře a zemské správy politické a že také tato podmínka nebyla před dražbou hlášena, protože uvedené předpisy mají platnost zákona, jenž každého zavazuje a jehož působnost nemůže býti činěna závislou na tom, zda jsou tomu účastníku známy čili nic nebo mu byly před nebo při právním jednání oznámeny. V tom směru tedy výtka nesprávného posudku právního jest odůvodněna a bylo proto vyhověti odvolání a žalobní žádosti, ze které ovšem bylo vypustiti všechny věty a slova, pokud jich k určitosti výroku není třeba. Při tom se připomíná, že se lhůta osmidenní k vydání předmětu pachtu opírá o § 573 c. ř. s. a že obě strany uznaly 200 Kč za přiměřené roční pachtovné, a bylo proto v této výši přiznati náhradu za užívání pozemku za rok od 1. října 1925 do 30. září 1926 podle § 1447 obč. zák. Při svém právním stanovisku neměl odvolací soud potřeby zabývatí se dalším důvodem neplatnosti smlouvy pachtovní stranou žalující tvrzeným, že žalovaný nesložil včas pachtovní jistotu.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu s dodatkem, že se žaloba zamítá pro tentokráte.

## D ů v o d y:

Dovolání uplatňuje jen dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu čís. 4 § 503 c. ř. s. Spatřuje je především v tom, že odvolací soud přehlíží, že obecní představenstvo bylo zplnomocněno ku propachtování obročního pozemku a že tedy, když toto právo uplatnilo způsobem obvyklým a po mnohá léta před tím prováděným, jednalo v mezích své plné moci. Než odvolací soud uznal na neplatnost dražby, jíž propachtována byla žalovanému část pozemku č. kat. 654 patřícího ku jmění kaple sv. Anny, nikoli snad proto, že představenstvo obce, spravovavší toto jmění, překročilo plnou moc, udělenou mu za účelem propachtování tohoto pozemku veřejnou obecní — správně dobrovolnou — dražbou, nýbrž proto, že pachtovní smlouva neměla všech náležitostí, jichž bylo potřebí, by vznikla platná smlouva pachtovní, nebyvši schválena příslušnými úřady. Lichou jest také námitka dovolání, že propachtování dražbou jeví se v poměru k žalovanému býti veřejným úkonem, jehož platnost byla a jest závislá pouze na tom, zda bylo šetřeno předpisů dražebního řádu. Okolnost, že pozemek nebyl propachtován z volné ruky, nýbrž dobrovolnou dražbou, a že dražba byla provedena obcí jako příslušnou vrchností (§ 1 draž. řádu ze dne 15. července 1786, čís. 565 sb. z. s. znova vyhlášeného dekretem dvorské kanceláře ze dne 14. září 1815, čís. 101 sb. pol. z.) ničeho nemění na věci, kdežto okolnost, že dražba byla vykonána podle zákonných předpisů dražebního řádu, má pouze ten význam, že nebyla neplatnou z příčiny porušení těchto předpisů, ale nebylo tím nahrazeno potřebné schválení příslušných úřadů. Pravdu má však dovolání v tom, že prohlásiti dražbu za neplatnou pro nedostatek potřebného schválení, není toho času možno, ježto schválení nebylo dosud příslušným úřadem ani uděleno, ani odepřeno. Podle zásady § 865 obč. zák., jenž platí nejen pro smlouvy nezletilců, nýbrž obdobně i pro všechny smlouvy státu a jiných právníckých osob, při kterých se vyžaduje přivolení dohlédacího úřadu (srv. Krainz, Ehrenzweig II. § 313, Mayr II. str. 47, Krasnopolski II. str. 88), jest schválení dražby pouze právní podmínkou její platnosti, proto lze o její platnosti rozhodnouti teprve, až dojde rozhodnutí příslušného úřadu, že dražbu schvaluje nebo neschvaluje, neboť do té doby je nejisto, zda podmínka nastala, čili nic. Zjištěný průtah ve vyřízení této věci — propachtování se stalo již v roce 1924 — nezpůsobuje sám o sobě neplatnost dražby; neboť, dokud žalovaný nevyzval druhou stranu, by se vyjádřila o schválení v přiměřené lhůtě, jest oprávnění, dražbu schváliti, zásadně časově neomezeno. Ostatně jde tento průtah na vrub žalobkyně, ježto povinnost zjednatí konečně rozhodnutí nadřízeného úřadu o schválení, ať kladné, nebo zamítavé, náležela představenstvu obce U. jakožto patronu a správci žalující kaple a, když se obec vzdala patronátu, pokud se týče správy jmění kaple, novému správci, neboť jde vždy o touž správu a nežaluje správce, nýbrž kaple, zastoupená správcem. Bylo tedy věcí žalobkyně, pokud se týče jejích zástupců, by, než podala tuto žalobu, předložila protokol o propachtování ministerstvu školství a národní osvěty, které z příčiny zamítavého stanoviska biskup-

ské konsistoře bylo příslušné k dalšímu projednávání věci. (Min. nař. ze dne 20. června 1860, čís. 162 ř. zák., v platnosti zachované zákonem ze dne 7. května 1874, čís. 50 ř. zák., pokud se týče zákonem ze dne 28. října 1918, čís. 11 sb. z. a n.). To se dosud nestalo, a proto ministerstvo nemohlo ještě prohlásiti, zda dražbu schvaluje, čili nic, proto také není vyloučeno, že dražba bude ještě schválena, když žalobkyně napraví své opomenutí. Z toho plyne, že žaloba, pokud se opírá o neplatnost dražby, jest předčasná. Odvolací soud neposoudil věc po právní stránce správně, uznáv za tohoto stavu věci na neplatnost dražby pro nedostatek potřebného schválení a žalobě vyhověv. Bylo proto důvodnému dovolání žalovaného vyhověti a změnou odvolacího rozsudku obnoviti, byť i z jiných důvodů, rozsudek prvního soudu s tím, že se žaloba zamítá jen pro tentokrát.

### Čís. 7096.

**Ustanovení čl. 322 obch. zák. platí i pro obor občanského práva.**

**Jest otázkou případu, zda dodatek podmínky v nabídce neobsažený znamená podstatnou úchylku od nabídky. Dodatek kupitelův, týkající se způsobu a času zaplacení kupní ceny, kterou přijal podle nabídky, nelze pokládati za úchylku od nabídky pouze tehdy, nezměnilo-li se dodatkem tím postavení prodatelovo.**

(Rozh. ze dne 25. května 1927, Rv I 2009/26.)

Žalobě o splnění kupní smlouvy o domu procesní soud první stolice vyhověl, odvolací soud žalobu zamítl. Důvody: Spolužalující Karel P. vypověděl jako strana, že se dostavil dne 28. září 1925 večer k žalovaným a že je také zastihl. Jeho dotaz, zda oni chtějí nemovitost opět prodati, že zodpověděl na prvním místě žalovaný tak, že není proti tomu, by se nemovitost prodala, ale že musí na tom něco vydělati. Na otázku jmenoval na prvním místě žalovaný jako kupní cenu 165.000 Kč a dodal, že věc musí býti ohledně koupě — tak zařizena jako u H-a, podle čehož neměli by žalobci na převodních poplatcích z koupě zaplatiti více než asi 7.500 Kč. Potom, co na prvním místě žalovaný jmenoval kupní cenu 165.000 Kč, dodal také, by Karel P. šel domů a o věci si promluvil se svými sourozenci. Karel P. nechal znáti, že ohledně výšky kupní ceny nebude překážek, a požadoval slib, že druhá strana bude mu po tři neděle státi se svou nabídkou ve slově, a že Karel P. během těchto tří neděl dá mu odpověď, zda žalobci dům koupí. Na prvním místě žalovaný výslovně slíbil, že bude tři neděle státi ve slově, že je přece obchodníkem a že proto to platí. Rozmluva děla se v kuchyni, v bytě Sch-ových (žalovaných) v přítomnosti na druhém místě žalované. Myslí, že byla přítomna po celou tu dobu. Je vyloučeno, že by na druhém místě žalovaná nevěděla, o co se jedná. Ona také na počátku rozhovoru pravila ke svému manželovi, že nyní prodává opět nemovitost a že napřed ji chtěl mermomocí míti. K vyjednávání se žalovanou stranou a k eventuálnímu uzavření kupu že byl (Karel P.) oprávněn.