

Josef Havelka:

OMEZENÍ PŘEVODŮ NEMOVITOSTÍ.

I. Materie zákonná a rozdělení látky.

Symptomem neklidných dob posledních několika let jest celá řada zákonných ustanovení, jimiž záměrně se kontroluje, omezuje, ztěžuje, po případě zapovídá vůbec obchod s nemovitostmi. Každá mimořádná doba přináší taková omezení, neboť půda a vše, co na ní lidskou rukou jest vybudováno, jest jako hmotný substrát státu a sídliště národních celků v popředí zájmu jak vlád, tak i občanů samých. Nemovitosti a zvláště pozemky stávají se v dobách hospodářských výkyvů a finanční nejistoty novým měřítkem hodnot a vhodným objektem pro uložení kapitálů a úspor. To vede někdy k překotnému zvyšování cen a nekalé spekulaci a stát jako celek musí zasahovat, aby udržel v mezích stoupající obchod s nemovitostmi, aby se nezvrhl v nekalou spekulaci. Neméně důležité jest, aby stát zachoval si kontrolu nad osobami, které nabývají nemovitosti. Můžeme proto sledovat i v našem zákonodárství od dob, kdy mezinárodní napětí se přiostrilo a hrozba válečného nebezpečí stala se akutní, celou řadu předpisů, jež normují různá omezení obchodu nemovitostmi. Konečně i převratné události doby nedávno minulé a začlenění našeho právního řádu do oblasti práva velkoněmecké říše přinesly nové a značné omezení dispozice nemovitostmi pro neříjce.

V časovém sledu jsou to tyto normy, které spadají aspoň určitými ustanoveními v rámec našeho pojednání:

1. Zákon o obraně státu ze dne 13. května 1936, čís. 131 Sb..
2. Vládní nařízení z 9. října 1938, čís. 218 Sb., o přechodném obmezení zcizení a propachtování určitých druhů nemovitostí, jehož platnost prodloužena byla vládním nařízením ze dne 24. února 1939, čís. 26 Sb., do 31. prosince 1939.
3. Opatření stálého výboru ze dne 16. listopadu 1938, čís. 287 Sb., kterým se omezují právní jednání s některými majetkovými hodnotami.
4. Vládní nařízení ze 6. prosince 1938, čís. 313 Sb. o přechodném omezení nabývání určitých druhů nemovitostí v exekuci, změněné
5. vládním nařízením ze 16. června 1939, čís. 169 Sb. a taktéž prodloužené vládn. nař. čís. 26/1939 Sb. do 31. prosince 1939.
6. Nařízení Reichsprotektora in Böhmen und Mähren o židovském majetku ze dne 21. června 1939 (Věstn. R. Prot. str. 45) se dvěma prováděcími výnosy a sice:
7. Prvý prováděcí výnos z 21. června 1939 k nařízení o židovském majetku (Věstn. R. Prot. str. 49).
8. Druhý prováděcí výnos Reichsprotektora in Böhmen und Mähren k nařízení o židovském majetku ze dne 8. prosince 1939 (Věstn. R. Prot. str. 318).

Nehledíce ani ad questionem originis et rationis legis můžeme vyjmenovaná nařízení zařadit do dvou skupin:

Vládní nařízení čís. 218/1938 a 313/1938 Sb. omezují a kontrolují obchod určitými v zákoně vyjmenovanými nemovitostmi, při čemž nerozhodno jest (nehledíc k výjimkám, kdy právní subjekt schválení nepotřebuje), kdo jest nabyvatelem či zcizitelem a jen znaky zcizované nemovitosti určují, zda nakládání nemovitostí podléhá omezení čili nic.

Naproti tomu nařízení o židovském majetku, zákon o obraně státu a opatření Stálého výboru z 16. listopadu 1938 omezují příslušníky určité rasy (židy) nebo skupiny určitých osob (cizince) v nakládání nemovitým majetkem vůbec, při čemž ovšem při zákonu o obraně státu jíti musí o nabývání nemovitostí v pohraničním pásmu nebo v oblastech opevněných míst.

Rozdělení nařízení do těchto dvou skupin má ovšem význam jen pro systematické uspořádání látky. Jmenovitě vládn. nař. č. 218/1938 a 313/1938 Sb. majíce za podklad touž rámcovou normu, vykazují několik styčných bodů. Pojem nemovitostí, jichž převod podléhá schválení, jest shodně formulován. V dalším liší se obě normy ovšem podstatně a bude nutno pojednat i o těchto rozděleních.

II. Vládní nařízení čis. 218/1938 a čis. 313/1938 Sb.*)

Obě vládní nařízení jsou vlastně prováděcími nařízeními k § 118 zákona o obraně státu č. 131/1936 Sb. Formálně však pouze vládní nař. č. 218/1938 Sb. má úvod, že vydáno bylo podle § 118 zákona ze 13. května 1936, čis. 131 Sb., nikoliv však též vládní nař. čis. 313/1938 Sb., které vydáno bylo podle § 138, odst. 1 cit. zákona o obraně státu.

§ 118 zákona o obraně státu vydal rámcovou normu i pro zeizování nemovitostí v cestě exekuce, ale v té formě, která se ukázala neúčelnou. Ustanovil totiž § 118 cit. zákona, že vláda může též stanoviti, že úředního souhlasu jest potřebí i k povolení exekuce na nemovitosti nucenou dražbou nebo vnucenou správou a žádá, aby souhlas příslušného úřadu (komise) byl prokázán v návrhu na povolení exekuce. To se ukázalo zřejmě nepraktickým a příliš zasahujícím do norem exekučního práva. Ne každá zahájená nucená dražba vede k zeizení nemovitosti a docela nedotýká se podstaty nemovitosti a vlastnických poměrů vnucená správa. Proto bylo účelné opustiti rámec § 118 a vydati vládní nařízení o přechodném obmezení nabývání určitých druhů nemovitostí na základě všeobecného zmocňovacího § 138 zák. o obraně státu a upevniti věc zcela jinak, než rámec § 118 předvídal.

Obě vládní nařízení zamýšlena byla jako přechodná ustanovení, jsouce také tak nadepsána. Ustanovují výslovně v § 1, že předepsaného souhlasu jest třeba »v době branné pohotovosti státu«. Když však vládní vyhláškou ze dne 3. února 1939 byl stav branné pohotovosti ukončen dnem 28. února 1939, shledalo se, že docela nezmizely příčiny dále kontrolovat obchod nemovitostmi a proto na základě čl. II. ústavního zákona zmocňovacího ze dne 15. prosince 1938, čis. 330 Sb. prodloužila vláda nařízením ze 24. února 1939, čis. 26 Sb. platnost obou nařízení až do 31. prosince 1939. Do 31. prosince 1939 však nevyšlo žádné nařízení a trvá tedy po 31. prosinci 1939 stav volnosti v obchodu nemovitostmi, neboť není zákonného podkladu vyžadovat od stran úřední schválení. Nicméně soudy i okresní úřady byly upozorněny, že platnost vládní nařízení bude prodloužena a sice se zpětnou platností ku dni 31. prosince 1939; praxe vyžaduje proto dále úřední schválení a strany se podobují bez stížností. — O prodloužení účinnosti do 31. XII. 1940 viz dole pozn.*)

Již z doslovu nadpisu obou vládní nařízení jest zjevno, že schválení je zapotřebí jen k nakládání s určitými druhy nemovitostí, t. j. těmi, které jsou vypočteny ve vládním nařízení. Obchod s ostatními nemovitostmi, které se nedají podřadit pod výčet § 1 vládní nař. č. 218 i 313/1938 Sb., jest volný.

Schválení vyžaduje podle § 1 obou vládní nařízení jednak smluvní zeizení a jednak nabytí v exekuci těchto nemovitostí:

- a) zemědělských,
- b) zastavěných obytnými domy nebo provozovny,
- c) stavebních parcel.

Totéž platí o propachtování zemědělských nebo lesních podniků nebo o nabytí nemovitostí shora uvedených v dobrovolné dražbě.

Výpočet § 1 jest taxativní. Pokud se týče zemědělských nemovitostí, pokouší se vládní nařízení čis. 218/1938 o definici v § 2, který obsahuje zvláštní výpočet, co jest rozuměti zemědělskými nemovitostmi. Definování se tu děje pouze výkladem rozsahu pojmu zemědělská nemovitost pomocí výčtu podřaděných pojmů, což ovšem nikdy není vyčerpávající definicí, není-li množství podřaděných pojmů apriori známo a uzavřeno. Z toho hlediska soudíme, že výpočet § 2 není taxativní, nýbrž pouze exemplifikační a že bude v sporném případě věcí skutkového zjištění a právního posouzení, zda ta která nemovitost jest nemovitostí zemědělskou.

*) Účinnost obou vládních nařízení prodloužena byla do 31. prosince 1940 se zpětnou platností od 1. I. 1940 vládní nařízením ze dne 22. února 1940, č. 80 Sb.

Sporných případů ostatně téměř nebude, poněvadž výpočet § 2 jest velmi široký a nebude-li ta která nemovitost zemědělskou, dá se téměř vždy podřadit v rozsah ostatních v § 1 vyjmenovaných.

Ježto v dalším je obsah obou vládních nařízení rozdílný, nutno pojednat i o každém zvláště.

A. Vlád. nař. č. 218/1938 Sb.

Pokud se nejprve vládní nař. č. 218/1938 Sb. týče, patrný jest rozdíl mezi ustanoveními odst. 1 a 2 §u 1. Kdežto prodeje zemědělských nemovitostí podléhají schválení bez ohledu na výměru a velikost, jsou postiženy pachtou pouze podniků zemědělských nebo lesních, tedy hospodářských celků (dvorů, statků, chalup atd.). Pacht jednotlivých parcel schválení nepodléhá. Podléhají pak patrně pachtou zemědělských průmyslových podniků a lesních hospodářství schválení jen v rozsahu § 2 cit. vládní nař., totiž podniků a zařízení, která slouží ke zpracování výlučně výrobků vlastního zemědělského a lesního hospodářství. Kdy jest propachtovaná nemovitost zemědělská podnikem, to bude v sporném případě spíše otázkou zemědělské ekonomiky, než otázkou právní.

Schválení nepodléhá zcizování půdy neplodné, části veřejného statku (silnic, ulic, návsí, komunikací vůbec), soukromých vod, pokud je nelze zařadit pod pojem rybníků, atd. Patrně nebude zapotřebí úředního schválení, postupují-li se nebo odprodávají části pozemků k účelu rozšíření cest, veřejných komunikací, aby se předešlo nucenému vyvlastnění, pokud z předložených situačních plánů, z ohlašovacích listů kat. úřadů měřičských nebo z prohlášení stran zřejmě plyne, že zcizované dílce jsou určeny ke jmenovaným účelům.

Ustanovení § 1 vládní nař. č. 218/1938 Sb. neplatí o nemovitostech zapsaných v knize železniční nebo horní (§ 3 cit. vl. nař.).

Úřední souhlas uděluje okresní úřad toho místa, v jehož obvodu se nalézá nemovitost. Toto určení příslušnosti okresního úřadu není sice ve vládní nař. č. 218/1938 Sb., ale výslovně je stanovilo vládní nař. č. 313/1938 Sb.

Souhlas jest udělit, není-li proti zamýšlenému právnímu jednání námitky z hlediska veřejných zájmů. Při posuzování veřejných zájmů postupuje úřad podle volného uvážení (§ 5).

O udělení úředního souhlasu jest zažádati zvláštní žádostí adjustovanou podle ustanovení § 8.

Důvod pro odepření souhlasu musí spatřovati okresní úřad v těchto okolnostech (§ 6):

1. Je-li obava, že se nemovitostí nabývá k účelům nekalé spekulace. Důraz tu nutno klásti na výraz »nekalé«. Ne každá spekulace jest nekalá. Ku př. spekulace stavebními pozemky nemůže být pokládána vždy za nekalou, neboť v dobách klidu a míru jest podmiňována zjevem národohospodářským zvaným pozemková renta, ke kterému v dobách neklidných přistupuje pravidelně pokles hodnoty peněz, útěk s kapitálů do pozemků atd.

Přirozeně také útěk kapitálů do nemovitostí při hrozícím poklesu hodnoty peněz nelze pokládat za nekalou spekulaci.

2. Je-li obava, že nemovitost bude odňata svému desavadnímu účelu, ač-li se tak nemá stát v zájmu veřejném.

3. Je-li podezření, že má býti využito mimořádných poměrů způsobených stavem branné pohotovosti státu a okolnostmi s tím souvisejícími. Stačí tu podezření, přirozeně, poněvadž úmysl strany využití mimořádných poměrů těžko by se jí mnohdy prokazoval. Jinak jest zvláště toto ustanovení tak široké a operuje tak pružnými pojmy, že poskytuje schvalujícímu úřadu bezpočtu možností souhlas odepřít.

Souhlas může být však přes to dán, i když tu je důvod pro odepření podle § 6, čís. 2, jestliže by k osobním a hospodářským poměrům zcizitele odepření souhlasu musilo vésti ke zničení jeho hospodářské existence. Ovšem udělení souhlasu jest i tu věcí volného uvážení a nemá žadatel právního nároku na to, aby mu byl souhlas dán (arg.: může být souhlas přece dán). Bude-li veřejný zájem převyšovat cenu hospodářské existence jednotlivce, odepře úřad souhlas.

Právní jednání, na která se vztahují ustanovení odstavce 1 a 2 §u 1 vládn. nař. č. 218/1938 Sb., jsou bez úředního schválení neplatná. Úřední souhlas jest tu tedy podmínkou platnosti právního jednání, nikoliv výminkou. Dokud tu není úředního souhlasu, není tu platného právního jednání. Se stanoviska toho není zcela přesnou a případnou formulace, prohlašují-li strany v listině o smlouvě zřízené, že uzavřely smlouvu pod podmínkou, že bude schválena okresním úřadem. Správné, nikoliv však nezbytně nutné, by bylo připojití dodatek, že uzavřené právní jednání nabude platnosti, jakmile bude schváleno okresním úřadem podle ustanovení nař. č. 218/1938 Sb. Neudělí-li okresní úřad souhlas, je situace taková, jakoby právní jednání nebylo uzavřeno vůbec a strany musejí vrátit vše, co předem poskytly ke splnění smlouvy.

Není ovšem vyloučeno, že by listina o takovém neplatném právním jednání, totiž neschváleném okresním úřadem, stala se předmětem zápisu do pozemkové knihy a tím nastal vznik vzájemných práv a závazků mezi stranami. Ani zápisem do pozemkové knihy však nestalo by se takové jednání platným. Neplatnost právního jednání by trvala dále. Jde o to, o jakou neplatnost jde, zda o původní, či následující, absolutní či relativní a přímou či nepřímou.

Poněvadž tu scházela náležitost úředního schválení už při uzavírání smlouvy samé, jde o neplatnost původní a působí neplatnost ex tunc. To jest důležité pro eventuelní kondikce ze zrušeného právního jednání, poněvadž obě strany budou musit vrátit plnění se všemi užitky a přírůstky, které napadly od okamžiku domnělé platné účinnosti uzavřeného právního jednání.

Jde o neplatnost absolutní, které se může každý dovolati. Nejde ale o nicotnost a soud nebude hledět k námitce neplatnosti smlouvy, pokud nebude vznesena. Není totiž zakázáno nakládání takovými nemovitostmi, nýbrž dispozice s nimi vyžadují jen úředního schválení. Konvalidace neplatného právního jednání jest možná tím, že se opatří dodatečně úřední souhlas. Smlouva se tím stane platnou ex tunc a všechny nedostatky jsou zhojeny od okamžiku uzavření smlouvy. Žádat o dodatečné schválení může patrně každá ze stran a nemohla by druhá strana udělení souhlasu napadati a v eventuelním sporu o zrušení smlouvy se brániti námitkou, že schválení bylo uděleno dodatečně.

Vládní nařízení nepředpisuje totiž, která ze stran, zda nabyvatel či zcizitel má za udělení souhlasu žádat.

Jde konečně o neplatnost přímou, neboť není nutno, aby některý úřad nebo soud neplatnost právního jednání úřadem neschváleného vyřkl, nýbrž právní jednání bez schválení je samo sebou neplatné. Důsledkem toho žalovati bude z eventuelně neplatného právního jednání následkem nedostatku úředního souhlasu ihned na vrácení věci, eventuelně na výmaz neplatných zápisů, nikoliv na neplatnost právního

jednání samého, leč by tu byl zvláště právní zájem na určení neplatnosti prokázán.

Případy kondikcí z důvodu vyložené neplatnosti právních jednání budou patrně velmi řídké, poněvadž, jak už svrchu vyloženo, konvalidace neplatných právních jednání jest možna.

Úředního souhlasu se vyžaduje k smluvními zcizení vyjmenovaných nemovitostí. Pojmem »smluvní zcizení« bude rozuměti převody mezi živými ať už úplatné nebo bezplatné.

Úředního souhlasu *n e n í* zapotřebí (§ 4):

I. bylo-li právní jednání podle příslušných předpisů schváleno státním úřadem.

To je ustanovení vhodnosti a ekonomie, které má zabrániti tomu, aby týž nebo jiný správní úřad nemusil se podruhé zabývati touž věcí a nedošlo k různicím se rozhodnutím. Ovšem státní úřad, který bude dnes schvalovati právní jednání o nemovitostech vyjmenovaných v § 1 cit. nař., musí mimo jiná ustanovení zkoumat také náležitosti s hlediska ustanovení vládn. nař. čís. 218/38 Sb.

Případy, kdy není potřeba dalšího zvláštního schválení okresním úřadem podle ustanovení § 218/38 Sb. z. a n., jsou příkladmo tyto:

1. Schvaluje-li státní p o z e m k o v ý ú ř a d (obvodové úřadovny) zcizení nemovitostí podle zákonů o pozemkové reformě (přídělového zákona z 30. ledna 1920, č. 81 Sb., a zákona ze 27. května 1931, čís. 93 Sb.).

2. Schvaluje-li d o h l é d a c í ú ř a d usnesení podřízených samosprávných složek o zcizení nemovitého majetku, avšak vzhledem k výjimkám § 4, čís. 2 cit. vl. nař. jen tehdy, schvaluje-li okresní výbor usnesení obecních zastupitelstev o zcizování obecního jmění.

3. Schvalují-li nadřízené úřady dispozice s k a t o l i c k ý m c í r k e v n í m j m ě n í m (min. nař. z 20. června 1860, čís. 162 ř. z.).

Naproti tomu, nabývají-li duchovní kongregace katolické církve nemovitosti, není třeba k právnímu jednání schválení státních úřadů, nýbrž jen potvrzení biskupa sídla kongregace, že představení jsou povoláni zastupovati řád a vysvědčení biskupa, že duchovní kongregace jest k nabývání nemovitostí oprávněna podle svých řeholí. Toto vysvědčení patrně nenahradí úřední souhlas.

Taktéž u církví jiného vyznání než katolického, kde usnesení určitého shromáždění, oprávněného usnášeti se o dispoici nemovitým jměním nepodléhá samo o sobě žádnému schválení stát. úřadu, podléhá dispozice s nemovitostmi schválení podle ustanovení cit. vládn. nařízení.

4. Sem konečně můžeme zařadit případy, kdy s c h v á l í O b e r l a n d r a t nebo R e i c h s p r o t e k t o r disposici židovským majetkem podle nařízení z 20. června 1939.

Není schválením státního úřadu, schvaluje-li soud vrchnoporučensky nebo vrchnoopatrovnický právní jednání nezletilce nebo osoby svéprávnosti zbavené eventuelně i pozůstalosti, neboť soud není úřadem správním.

II. Dále není třeba schválení, je-li smluvní stranou s t á t, země nebo okres, podnik, ústav nebo fond jim náležející nebo jimi spravovaný. Nepožívá této výhody obec a její podniky nebo fondy.

III. Schválení nepotřebují konečně převody nemovitého majetku mezi p ř í b u z n ý m i. Důvod této výjimky jest jasný. Má se patrně za to, že převody mezi příbuznými řídí se pohnutkami a hledisky, na něž ani poměry válkou způsobené nemohou mít vlivu, aspoň ne takového, jemuž vládní nařízení čís. 218/1938 Sb. brániti míní.

Výhody požívají převody mezi manžely, rodiči a dětmi ať už vlastními či adoptivními, mezi jedním z rodičů a manželem dětí a mezi sou-

rozenci. Schválení vyžaduje tedy již převod mezi prarodiči a vnuky. Kruh příbuzných jest tedy vyměřen velmi úzce na příbuzné, mezi nimiž obvykle nemovitý majetek jest převáděn z důvodů udržení rodinného majetku.

Příbuzenský poměr musí být z listin o právním jednání nebo z prohlášení stran patrný. Jakmile by soud projevil pochybnost o trvajícím příbuzenském poměru, může žádati na stranách, aby okolnost osvědčily předložením oddacích nebo křestních listů.

Vládní nařízení č. 218/1938 Sb. nemá zpětné působnosti v tom smyslu, že by právní jednání uzavřená před dnem účinnosti tohoto nařízení podléhala schválení. Ovšem musí ta okolnost být patrna z veřejné listiny anebo z ověření soudem nebo veřejným notářem (§ 9).

Se žádostí o knihovní zápis právního jednání, ke kterému jest potřebí úředního souhlasu, jest připojití výměr, jímž byl souhlas dán, jinak se žádost zamítne.

Prakse se zhusta spokojuje s klausulí schvalovací, kterou okresní úřady připojují přímo na originál listiny a nevyžaduje připojení originálního výměru. To není správné, neboť podle výslovného znění vlád. nařízení má být výměr k žádosti připojen a má být také citován přímo v zápisu v pozemkové knize vedle listiny samé, z čehož je hned patrné, že právní jednání schváleno bylo.

To jest velmi důležité s hlediska důvěry v pozemkovou knihu. Když jest citován výměr, jest zřejmo už ze zápisu v pozemkové knize, že úřední schválení uděleno bylo. Nebude-li citován výměr, bude to pohnutkou pro toho, kdo nahlíží do pozemkové knihy, aby nahlédl do sbírky listin a přesvědčil se z listiny samé, proč schválení uděleno nebylo, ježto převod schválení nevyžadoval či podobně.

Vlád. nař. č. 218/1938 Sb. zůstávají nedotčena ustanovení zakazující nebo jakýmkoliv způsobem, zejména podmínkou soudního nebo úředního schválení omezující zcizení a propachtování nemovitostí, na které se vztahuje toto nařízení.

To jsou zejména platná dosud omezení ze zákonů o pozemkové reformě, o stavebním ruchu, dále podle zákonů vyžadované schválení soudů poručenských, opatrovnických a pozůstalostních, soudu vyrovnacího podle § 27 vlád. nař. o zemědělském vyrovnání č. 76/1936 Sb. atd.

B. Vládní nařízení č. 313/1938 Sb.

Ježto vládní nařízení č. 218/1938 Sb. týká se pouze s m l u v n í h o zcizení nemovitostí, bylo nutno doplniti je zvláštním nařízením, které by kontrolovalo nabývání nemovitostí v exekučním řízení. To se stalo vlád. nařízením ze 6. prosince 1938, č. 313 Sb.

Už shora bylo vyloženo, že pojem nemovitostí, k jichž nabytí v cestě exekuce a i dobrovolné dražby jest třeba souhlasu okresního úřadu, vymezuje toto vlád. nařízení shodně s ustanovením vlád. nař. č. 218/1938 Sb.

Úředního souhlasu není podle ustanovení vlád. nař. č. 313/1938 Sb., jímž se dále výhradně budeme zabývat i jako »nařízení« citovati, potřebí, je-li nabývající stranou stát, země, nebo okres, podnik, ústav nebo fond jim náležející nebo jimi spravovaný.

Opětne nepožívá této výhody obec a její podniky nebo fondy. Není také žádné výjimky ve prospěch příbuzných a musí tedy i blízcí příbuzní, nabývají-li v nucené nebo dobrovolné dražbě nemovitosti vytčené v § 1 nařízení, zažádati o úřední souhlas.

Úřední souhlas jest nutno předložiti soudu i tehdy, hodiá-li nabyvatel převzítí nemovitost podle § 200, čís. 1 ex. řádu. Souhlas jest předložiti spolu s návrhem na převzetí, jinak se má za to, že návrh na převzetí učiněn nebyl. Návrh na převzetí nedoložený úředním souhlasem jest tedy nicotný. Tento nedostatek nelze doháněti. Ostatně jest takový návrh učiniti osm dnů před dražbou. Dodatečnou lhůtu k předložení úředního souhlasu soud povolití nesmí.

Pokud se týče dražby samé, může vydražitel předem opatřiti si úřední souhlas a předložiti jej současně s udělením příklepu. Nepředloží-li vydražitel úřední souhlas nejpozději před skončením dražby, soud udělí příklep, uloží mu zároveň, aby do 3 dnů osvědčil soudu podací rubrikou, že zažádal o úřední souhlas, a aby v další lhůtě, již soud určí podle okolností případu, nikoliv však kratší jednoho měsíce, předložil výměr okresního úřadu o udělení souhlasu.

K tomuto znění vlád. nařízení jest poznamenati: Ač závisí od předložení výměru okresního úřadu, zda udělení příklepu bude míti účinnost platného převedení nemovitosti na vydražitele, jest přece udělení příklepu bezpodmínečné, i když vydražitel hned úřední souhlas nepředloží. To má ty důsledky, že soud jest povinen udělení příklepu oznámiti všem oprávněným a naříditi poznámku udělení příklepu v pozemkové knize podle § 183 ex. řádu. Udělením příklepu dotčení musí podat do 8 dnů stížnost, jinak by udělení příklepu nabylo právní moci. Od udělení příklepu běží lhůta § 185, odst. 2 ex. řádu. Příklep musí být vyhlášen a nabídka předražku musí být učiněna ve lhůtě 14 dnů od vyhlášení. Udělení příklepu má tedy v tomto případě ve formálně procesním smyslu účinky udělení příklepu bezpodmínečného a nabude formálně právní moci, nebude-li opravný prostředek s úspěchem proti němu podán. Ve smyslu materielněprávním jest účinnost příklepu vázána podmínkou, že předložen bude úřední souhlas. Teprve potom má příklep hmotněprávní účinek zcizení nemovitosti na vydražitele. Soud vyrozumí proto po předložení úředního souhlasu opětně ty osoby, kterým bylo doručeno usnesení o udělení příklepu o tom, že úředního souhlasu bylo docíleno a nařídí pak teprve rozvrhový rok.

Nelze tedy před vykázaním úředního souhlasu povolit odevzdání nemovitosti vydražiteli podle § 156 ex. ř. a vklad práva vlastnického pro vydražitele podle § 237 ex. řádu, ani když vydražitel jinak dražební podmínky úplně splnil. Přirozeně nelze ani naříditi rozvrhový rok. Lze však povolití zatímní správu podle § 158 ex. řádu. Nebude-li pak úřední souhlas prokázán a příklep zrušen, musí soud zrušiti i zatímní správu a uložití zatímnímu správci, aby řádně vyúčtoval výtěžky správy. Zbudou-li přebytky, bude je uložití a spolu s nejvyšším podáním při nové dražbě docíleném rozvrhnouti (analogicky podle ustanovení § 159, odst. 4 ex. řádu, jenž nerozlišuje, proč byl příklep zrušen).

Uplyne-li některá ze lhůt (3denní, eventuálně ona další k předložení výměru) marně, zruší soud příklep a ustanoví nový dražební rok na dobu nepřesahující 6 týdnů.

Původní ustanovení vlád. nař. č. 313/38 bylo důkladně novelisováno vlád. nař. č. 169/39 Sb., neboť se ukázal předpis o zmeškání lhůt velmi příkrým. § 3, odst. 2 vlád. nař. č. 313/38 Sb. ustanovoval totiž původně, že výměr okresního úřadu nutno předložiti v další lhůtě jednoho měsíce. Uplynula-li tato lhůta marně, byl soud nucen zrušit příklep a ustanovit nový dražební rok a nesměl lhůtu k předložení výměru prodloužit (§ 3, odst. 4). Navrácení k předešlému stavu pro zmeškání lhůt bylo vyloučeno. Obmeškaly vydražitel mohl ovšem doháněti až do počátku nového dražebního roku zmeškání, ale útraty nového dražebního stání už způsobeny byly a účinky příklepu při původní dražbě byly zmařeny. Vládní nařízení v této formulaci nebralo vůbec zřetel na to, proč a z jaké příčiny nepředložil vydražitel včas výměr okresního úřadu. Bylo proto toto ustanovení cit. už vlád. nařízením č. 169/39 Sb. změněno v ten smysl, že soud může podle okolností

případu a volného uvážení stanoviti už při udělení příklepu lhůtu delší než 1 měsíc a jak bude dále vyloženo, může ji i prodloužiti.

Ustanovení o 3denní lhůtě k předložení podací rubriky zůstalo beze změny. Tato lhůta běží od udělení příklepu, t. j. ode dne dražby, uděl-li soudce příklep ihned po skončení dražby při dražebním roku, nikoliv snad ode dne doručení usnesení o udělení příklepu. Jen tehdy, vyhradil-li si soudce udělení příklepu (§ 185, odst. 2 ex. ř.), běží třídní lhůta teprve od doručení usnesení o udělení příklepu. Tato lhůta je neprodlužitelná a navrácení v předešlý stav pro zmeškání povoliti nelze. Také není opravného prostředku proti usnesením vydaným po zmeškání této lhůty. To je ustanovení velmi přísné, ale nutné, aby zaručena byla vážnost a opravdovost podání vydražitelova a řízení k udělení úředního souhlasu cílcí nebylo oddalováno.

Naproti tomu nová úprava ustanovení o lhůtě k předložení výměru okresního úřadu nyní lépe vyhovuje, neboť dává možnost soudci prodlužovat lhůtu, pokud osvědčí vydražitel, že okresní úřad dosud schválení neudělil. Neúplnost či nelogičnost nové úpravy lze spatřovat v tom, že neustanovuje, jak dlouho možno prodlužovat lhůtu. Z doslovu ustanovení (§ 3, odst. 4) »... může být prodloužena...« jest souditi, že nároku vydražitel na prodloužení nemá, že však má opravný prostředek proti zamítnutí návrhu na prodloužení lhůty. Opravného prostředku nemá totiž jen proti udělení prvé lhůty při dražebním stání, jen když byla určena lhůta nejméně 1 měsíc. Nemohl by si ani stěžovati na to, že okolnosti případu vyžadují mnohem delší lhůty, než mu soud udělil. Takovou stížnost by musil uplatnit teprve tehdy, když by soud zamítl jeho žádost o prodloužení lhůty. Přípustnost stížnosti proti takovému zamítnutí žádosti plyne logicky z té úvahy, že by jinak účel novelisace nařízení byl zcela zmařen, když by soud mohl bez možnosti stížnosti do jeho výroku opět jen určovat lhůtu 1 měsíce a po jejím uplynutí již rušit příklep a nařizovat nové dražební stání.

Avšak příliš liberální prodlužování lhůty nepřispívá opět nikterak k právní jistotě a účinnosti exekučního řízení. Vyskytly se v praxi případy, že vydražitel nedocílil ani za půl roku úředního souhlasu. Uvážíme-li, že šlo o zemědělskou usedlost, že dražba byla provedena před podzimními pracemi a před zahájením jarních prací ještě tu schválení nebylo, můžeme si představit, jak to přispívá k dobrému obhospodařování vydraženého objektu. Dlužník jest jednou nohou z nemovitosti venku a vydražitel stěží může učiniti potřebné dispoice, poněvadž nemovitost není ještě jeho. Určitou odpomoc by tu přinesla zatímtní správa. Že tím trpí i věřitelé ztrátu na úrocích, nebude-li příklep schválen, jest na bíledni.

Bude-li okresní úřad tak dlouho odepíratí udělení příklepu, pak soud nebude moci prodlužovat dále lhůtu k předložení výměru a bude musit zrušit příklep a nařídít nové dražební stání, aby zabránil škodám.

Pokud se týče nařízení nového dražebního roku, jest rozdíl proti ustanovení exekučního řádu v tom, že nový dražební rok má být ustanoven na dobu ne delší než 6 týdnů, kdežto exekuční řád připouští lhůtu až 2 měsíce.

Nařízením nového dražebního roku vzejdou nové útraty. Při dražbě nebude možná docíleno stejného nejvyššího podání, nýbrž vznikne schodek. Ručí vydražitel, jenž ať už z jakékoliv příčiny včas nepředložil podací rubriku či výměr okresního úřadu, za náklady, eventuelně schodek nové dražby?

Příčiny, proč nevykázal včas souhlas, mohou být přece rozličné a na něm nezávislé. Může on sám úmyslně zanedbatí opatření si úředního souhlasu anebo mu okresní úřad schválení odepře, což jsou jen hraničné případy, mezi nimiž se pohybuje celá stupnice případů, kde zavinění vydražitele na obmeškání, je značné nebo žádné.

Z výkladu ustanovení vlád. nař. docházíme k závěru, že vydražitel, který zamešká včas předložit podací rubriku či výměr, neručí v žádném případě za náklady nové dražby, ani za schodek.

Ve vládním nařízení o tom ustanovení není. Předpisů o opětne dražbě (§§ 154 a násl. ex. ř.) nelze použiti, poněvadž vládní nařízení vyhýbá se termínu »opětná dražba« a užívá termínu »nový dražební rok«. Ostatně opětnou dražbu lze povoliti jen k návrhu, nesplnil-li vydražitel včas a řádně dražební podmínky pokud se složení nejvyššího podání týče. Tento případ nenastává při obmeškání podle § 3, odst. 2 cit. vl. nař. Samo vládní nařízení v právě zmíněném ustanovení praví výslovně, že »...nový dražební rok bude zrušen a příklep udělen původnímu vydražiteli, předloží-li úřední souhlas dodatečně, nejpozději však před počátkem nového dražebního roku

a složí-li zároveň vadium«. Tato textace předpokládá, že soudce zrušiv příklep a nařídív nový dražební rok pro uplynutí některé z lhůt shora uvedených, vrátí současně vydražiteli vadium, čímž ho z ručení propouští.

Obmeškalý vydražitel neručí tedy za útraty nové dražby, ani schodek, ani za úroky za dobu mezi oběma dražebními roky, i když mu pak opětně bude příklep udělen. Věřitelé budou však mít patrně nárok na prikázání úroků ne starších tří let od udělení tohoto nového příklepu počítajíc, neboť dřívější příklep byl právoplatně zrušen.

Určité komplikace neřešené vládním nařízením mohou nastati i v případě předražku. Předražitel není povinen předložit soudu úřední souhlas s předražkem, ale musí tak učiniti dodatečně do 1 měsíce počítajíc ode dne, kdy předražek nabídl; jinak se má za to, že předražek učiněn nebyl. Také tato lhůta může být soudem prodloužena za stejných podmínek jako vydražiteli.

Hledě k tomu, že prohlášení vydražitele podle § 197 ex. řádu o tom, že zvyšuje nejvyšší podání na výši předražku, jest neodvolatelné a musí být učiněno ve lhůtě 3 dnů, musí soud vyrozumět vydražitele o nabídnutém předražku teprve tehdy, až předražitel úřední souhlas předloží, neboť kdyby se vydražiteli oznámení o předražku učinilo dříve, než předražitel předloží úřední souhlas, vyžadovalo by se od něj neodvolatelné prohlášení, které by pak nebylo možno prohlásiti za neučiněné, když by předražitel úředního souhlasu neprokázal. Neúčinným předražkem vyhnalo by se nejvyšší podání na výši předražku. Míříme tím totiž na to, že by osoba třetí — domnělý předražitel — zcela bez rizika mohla vynutiti na vydražiteli zvýšení nejvyššího podání na výši předražku, když by jen na oko předražek nabídl, ale úřední souhlas vůbec si nehodlala opatřit.

Ze stejných důvodů musí soudce vyčkati s vyrozuměním o předražku, až vydražitel vykáže úřední souhlas, i když předražitel úřední souhlas prokázal zároveň s nabídnutím předražku. Kdyby totiž vydražitel po vyrozumění o předražku zvýšením nejvyššího podání na výši předražku zbavil předražek účinnosti, ale potom úřední souhlas nepředložil, bylo by tím udělení příklepu zmařeno, ale i předražek by byl zbaven účinnosti a musel by patrně soudce naříditi nový dražební rok. Této komplikaci předejde soudce ovšem tím, že vyká se zamítnutím předražku, až vydražitel prokáže úřední souhlas. Neprokáže-li úřední souhlas, může soudce přijmouti předražek, ježto prohlášení vydražitelovo o zvýšení nejvyššího podání stává se právně bezúčinné.

Nejúčelnější ovšem bude zpravit účastníky o učiněném předražku teprve tehdy, až vydražitel i předražitel vykáží úřední souhlas, neboť potom teprve jsou prohlášení, která podle zákona učiniti mají, nepodmíněná a pro ně závazná.

Navrácení v předešlý stav pro zmeškání lhůt k předložení podací rubriky nebo úředního souhlasu stanovených je vyloučeno, což odpovídá jen zásadě platné v exekučním řízení.

Úřední souhlas uděluje okresní úřad, není-li námitek s hlediska veřejného zájmu. Při posuzování veřejných zájmů postupuje úřad podle volného uvážení. Není bližší direktivy, kdy úřad veřejný zájem musí předpokládati, jako je to stanoveno v § 6 vlád. nař. č. 218/1938 Sb.

III. Zákon o obraně státu čís. 131/1936 Sb.

Snaha zajistiti co nejlépe obranu státu, vedla k vydání obšírného zákona, v jehož některých ustanoveních vyjádřena jest snaha, kontrolovati osoby, které v pohraničním pásmu a v místech pro obranu státu důležitých nabývají nemovitosti. O těchto ustanoveních je nutno se stručně zmínit, poněvadž, ač změnou státoprávních poměrů a hranic území bývalé Československé republiky pozbyla tato ustanovení z valné míry významu, platí přece podle nařízení Reichsprotektora in Böhmen und Mähren o zákonu o obraně státu bývalé Československé republiky ze dne 20. června 1939 (Věstn. R. Prot. str. 44) až do vydání zvláštních právních nařízení dále obsah zákona o obraně státu ve prospěch Deutsches Reichu v rámci jím převzaté ochrany pro Protektorát Böhmen und Mähren. Není ovšem dnes vytčeno pohraniční pásmo ani obvody opevněných a jiných pro obranu státu důležitých míst ve smyslu změněných pohraničních čar a stačí stručná zmínka o předpisech spadajících v rámec našeho pojednání.

Jsou to ustanovení §§ 49—54 a § 118 zákona o obraně státu.

Již svrchu bylo vyloženo, že § 118 jest rámcovou normou, která došla

svého naplnění vydáním vlád. nař. č. 218/1938 Sb. a s jistými výhradami i vlád. nař. č. 313/1938 Sb., o nichž již pojednáno bylo.

Pokud se týče dalších ustanovení, ustanovuje § 49 zákona o obraně státu, že cizinci nebo právnické osoby, nebo jiná sdružení osob anebo majetku, kteří nabyli k nemovitostem, ležícím v pohraničním pásmu nebo v obvodu opevněných a jiných pro obranu státu důležitých míst, držby, vlastnického nebo jiného věcného práva (vyjímajíc právo zástavní) anebo práva pachtovního nebo nájemního, jsou povinni oznámiti to do 6 neděl zemskému úřadu příslušnému podle polohy nemovitosti; to platí obdobně o právech horních, vodních, honebních a rybářských.

Ustanovení to platí obdobně, jestliže býv. československý státní občan, který vlastní shora uvedená práva, pozbude československého státního občanství, dnes patrně státní příslušnosti protektorátní.

Z povinnosti oznamovací vyňaty jsou stát, svazky územní nebo zájmové samosprávy i se svými ústavy, podniky a fondy, a dále ty právnické osoby, které budou osvobozeny od povinnosti oznamovací.

Zemský úřad buď oznámení vezme na vědomí nebo uloží nabyvatelům omezení nebo podmínky, jež uzná za vhodné, nebo jim nařídí, aby ve lhůtě, kterou k tomu určí, převedli práva uvedená v § 49, odst. 1 na býv. československé občany nebo právnické osoby, na které se ustanovení § 49 nevztahuje (§ 50). Nebude-li tomuto příkazu ve stanovené lhůtě vyhověno, navrhne zemský úřad, aby okresní úřad zpeněžil právo podle pravidel o dobrovolné dražbě, nebo nařídí likvidaci práva či zrušení práva za přiměřenou náhradu.

Podrobnosti k provedení tohoto ustanovení přineslo vládní nařízení ze dne 3. července 1936 o právech k nemovitostem v pohraničním pásmu, pak v obvodu opevněných a jiných pro obranu státu důležitých míst čís. 198/ Sb. (VI. prováděcí nařízení k zákonu o obraně státu), které mimo to změnilo některé lhůty samého zákona a normovalo některé další osvobození od oznamovací povinnosti.

Podle § 52 cit. zákona mohou osoby uvedené v § 49 odst. 1 před nabytím práv tam vypočtených požádati zemský úřad, aby jim dal povolení k nabytí těchto práv, při čemž dostane-li se jim tohoto povolení, musí sice nabytí práva oznámiti, ale zemský úřad může ohlášení jen vzít na vědomí a nemůže uložit obmezení shora zmíněná.

IV. Opatření stálého výboru ze 16. listopadu 1938, čís. 287 Sb.*)

Vytkli jsme již vpředu, že to byly mimořádné, ba převratné události, které vyvolávaly potřebu úpravy obchodu nemovitostmi s různých stránek. Hlediskem ochrany měny a potřebou přísné regulace obchodu s devisami a vůbec zahraničními pohledávkami vedeno bylo vydání shora citovaného opatření stálého výboru čís. 287/1938 Sb.

§ 1, odst. 1 cit. opatření ustanovuje, že jen s p o v o l e n í m N á r o d n í b a n k y [československé] jest dovoleno nakládati mimo jiné též

a) s nemovitostmi v tuzemsku nebo s právy na nich, které náležejí cizozemcům, jakož i

b) s nemovitostmi v tuzemsku nebo s právy na nich, které náležejí tuzemcům ve prospěch cizozemce.

Omezení jsou tedy v dispozici jednak cizozemci vůbec, to jest jako v právních jednáních vůči cizozemcům tak i vůči tuzemcům, jednak tuzemci v právních jednáních vůči cizozemcům. Nakládáním bude rozuměti veškeré převody úplatné i bezplatné a nejen zcizování, nýbrž i zavazení a zastavení nemovitostí a práv na nich.

Povolením podle předešlého odstavce se nenahrazuje jiné úřední povolení ani úřední souhlas, kterých je potřebí podle platných předpisů.

V. Nařízení o židovském majetku.

Nařízení Reichsprotektora in Böhmen und Mähren z 21. června 1939 o židovském majetku bylo vydáno podle výnosu Führera a Reichskanzlera ze dne 16. března 1939 článek 5 a platí tedy v Protektorátu v plném rozsahu.

*) Tato ustanovení přešla do »devisového řádu«, který místo nich nyní platí. — Pozn. redakce.

Obmezení a zákazy v tomto nařízení normované týkají se židů. Koho jest za žida pokládati, stanoví § 6 cit. nařízení. Pokud se týče nakládání nemovitostmi, stanoví nařízení tato omezení: § 4 nařízení zakazuje židům n a b ý v á n í nemovitostí vůbec. Ustanovuje totiž, že židům, židovským podnikům a židovským osobním sdružením jest zakázáno nabývání nemovitostí a práv na nemovitostech, podílů na hospodářských podnicích a cenných papírů, jakož i přejímání a znovu zřizování hospodářských závodů a najímání nemovitostí.

Pokud se týče doslovu českého znění »...najímání nemovitostí...«, jest poznamenati, že jde o nepřesný překlad německého »...Pachtung von Grundstücken...«, což ovšem znamená »pachtování pozemků«, jak také v § 1 cit. nařízení v českém textu (zde ovšem »p r o p a c h t o v á n í p o z e m k ů« = něm. Verpachtung von Grundstücken) jest správně přeloženo. Dosah této nepřesnosti v terminologii jest ovšem nesmírný a bylo by podle doslovného znění zakázáno židům i najímání bytů, což ovšem nařízení nezamýšlí, jak z německého textu nesporně plyne.

Ustanovení samo jest velmi širokým omezením způsobilosti židů k právním jednáním.

Zahrnuty jsou nejen veškeré nemovitosti a to patrně v nejširším pojmu, jak právo objektivní je zná, nýbrž i práva na nemovitostech. To jsou patrně nejen ta, jež souhrnně nazýváme věcnými právy k věci cizí, tedy právo zástavní, služebnosti, právo požívací a užívací, nýbrž i taková práva k nemovitosti, jež zápisem do pozemkové knihy nabývají povahu věcného práva, tedy výměnky, doživotní renty či zaopatření na nemovitosti zajištěné, zákazy zcizení či zastavení nebo zavazení ve prospěch osob třetích, práva koupě zpáteční, předkupní atd.

Pokud se týče pojmu nabývání, jest otázka, zda tím rozuměti nabývání v širším smyslu ustanovení § 425 obč. zák., či omeziti je jen na pojem smluvního nabytí.

Ač by účel nařízení o židovském majetku sváděl k tomu, vykládati pojem nabývání v nejširším slova smyslu, přece druhý prováděcí výnos k nařízení poskytují oporu pro výklad, že rozuměti jest jen sukcesi singulární, nikoliv universální.

§ 425 obč. zák. ustanovuje totiž, že nabytí vlastnictví se může opíratí také o nařízení na případ smrti, o soudcovský výrok nebo o zákonné ustanovení. Podle mínění obecně přijatého zakládá universální sukcesse zvláštní způsob nabývací a je jen sporno, zdali věci movité i nemovité (tabulární objekty i jiné) přecházejí na d ě d i c e již přihláškou dědickou či teprve odevzdáním pozůstalosti (Krčmář, Vlastnictví, 1924, str. 28). Je tedy i dědický nápad zvláštním způsobem nabývacím, ale zakázán židům není, poněvadž druhý prováděcí výnos z 8. prosince 1939 v § 13 (čl. V) výslovně ustanovil, že nepřekáží to projednání a odevzdání pozůstalosti, je-li zůstavitel nebo jedna z osob na jednáních zúčastněných židem.

Židé m o h o u tedy n a b ý v a t i n e m o v i t o s t i nápadem d ě d i c k ý m, mohou platně podávat dědické přihlášky, přijímati pozůstalosti.

Z toho plyne a contrario, že mohou židé také platně p o ř i z o v a t o svém jmění, resp. uzavírat dědické smlouvy. Neboť ustanovuje dále § 13, že pouze dohoda o dědictví potřebuje schválení a jest až do jeho udělení odložiti rozhodnutí o návrhu na odevzdání pozůstalosti a odevzdací listinu zadržeti. Neudělí-li se schválení, jest bez ohledu na dohodu o dědictví podle odevzdaných dědických prohlášení dědictví projednávati a odevzdati. To znamená, že se uznává platnost tenstamentů židovských i platnost posloupnosti ze zákona.

Nabytí nemovitosti v dražbě pokládá se za druh sukcesse singulární. Vlastnictví vydražené věci nemovité nabývá vydražitel příklepem. V dražbě Židé patrně nabývají nemovitosti nemohou. Nedostalo by se jim ostatně schválení nabídky, jak ustanovuje § 5, odst. 2 druhého prováděcího výnosu.

Je-li ustanovením § 5 cit. druhého výnosu prohlášeno za opatření ve smyslu § 1 nařízení o židovském majetku také zcizení nuceným výkonem, čímž jest řečeno, že i takové zcizení může se stát jen se schválením, pak tím spíše jest zakázáno n a b ý v á n í nemovitosti v d r a ž b ě Židům vůbec. To se dá logickou úvahou z výkladu ustanovení § 5 druhého prováděcího výnosu ve vztahu k ustanovení §§ 1 a 4 nařízení zcela dobře dovoditi.

Druhý odstavec § 4 nařízení ustanovuje pak, že předpis § 1, odst. 3 platí obdobně, t. j. že právní úkony odporující předpisům odstavce 1 nebo sloužící k obejití těchto předpisů nemají právní účinnosti.

Právní jednání žida směřující k nabytí nemovitosti nebo práva na ní jest n i c o t n é, nikoliv jen neplatné. Žid nemá totiž způsobilosti nabývat takových práv, dodatečně schválení není možné a není tedy možná konvalidace takového právního jednání. Je to právní jednání proti zákonnému zákazu směřující a proto nicotné. K této nicotnosti musí soud hleděti v každém stadiu řízení. Bude tedy možné na žádost kteréhokoliv úřadu neb soudu, na žádost třeba z jedné ze stran vymazati zápisy v pozemkové knize na základě takového nicotného právního jednání předsevzaté, jen když bude jisto, že nabyvatel je žid a nabytí stalo se v době platnosti nařízení o židovském majetku. V tom jest rozdíl proti právní neúčinnosti jednání podle § 1 nařízení ve smyslu p r á v n í n e p l a t n o s t i, ke které soud z moci úřední přihlížeti nemusí ba nesmí, poněvadž jest možná konvalidace a o jejichž následcích má výslovné ustanovení § 10 druhého prováděcího výnosu. — Ustanovení § 1 nařízení o žid. majetku je o m e z u j í totiž židy v nakládání majetkem, vážíce je na nutnost úředního souhlasu. Toto ustanovení jest omezením převodů nemovitostí s hlediska daného majetkového stavu židů:

Židům, židovským podnikům a židovským osobním sdružením jest dovoleno nakládati:

- a) nemovitostmi a právy na nemovitostech,
- b) hospodářskými závody a podíly na nich,
- c) cennými papíry všeho druhu,
- d) propachtovati pozemky a hospodářské závody a
- e) převáděti pachtovní práva tohoto druhu

jen se zvláštním písemným schválením.

Totéž platí i o závazku k nakládání jmenovanými předměty. Schvaluje-li se závazek, platí schválení též pro příslušné plnění. Pokud se týče pojmu nemovitosti a práv na nemovitostech, jest je rozuměti v témž rozsahu, jak svrchu při rozboru ustanovení § 4 bylo vyloženo.

1. Pokud se týče pojmu nakládání, bude jím rozuměti jen dispozice mezi živými, nikoliv pro případ smrti, neboť, jak svrchu vyloženo bylo, uznává se platnost posledních pořízení Židů.

Jinak podléhá souhlasu jak zcizení, tak zavazení i zastavení nemovitosti a práv na nich. Pod pojmem zcizení bude rozuměti převod úplatný i bezplatný. Také vymáhání nároku cestou exekuce sem náleží. Právní úkony odporující předpisům § 1, odst. 1 a 2 nařízení nebo sloužící k obejití těchto předpisů nemají právní účinnosti.

Soudíme, že v tomto případě půjde jen o n e p l a t n o s t právního jednání, nikoliv o nicotnost. Právnímu jednání, které bylo uzavřeno bez schválení podle ustanovení cit. nařízení, chybí k platnosti právě jen tato náležitost schválení, která se dodatečně dá doplnit. Nařízení má totiž zpětnou účinnost. Ač bylo vydáno dne 21. června 1939 s účinností od 22. června 1939, ustanovuje přece v § 12, odst. 2, že předpisy §§ 1, 2 a 4 mají zpětnou účinnost od 15. března 1939 s tím, že v mezidobí uzavřené obchody vyžadující schválení nejsou právně účinné, dokud se dodatečně neschválí.

Tím se ovšem celá řada právních jednání o nemovitostech, která byla uzavřena podle tehdejších předpisů u nás platných v době od 15. března do dne 21. června 1939 platně, stala neplatnými.

Tato jinak přímá a absolutní, ale následná neplatnost může být ve veřejných knihách u příslušného zápisu předsevzatého na základě neschváleného právního jednání, na žádost schvalovacího úřadu vyznačena přiměřenou poznámkou (§ 10 druhého prováděcího výnosu).

K tomu jest poznamenati, že o takovou poznámku může žádati jen schvalovací úřad, tedy Reichsprotektor nebo Oberlandrat, nikoliv jiný úřad nebo soud.

Neplatnost jest pouze poznamenati. Zápis sám se tedy poznámkou nestává bezúčinným. Poznámku jest vymazati, požádá-li o to schvalovací úřad nebo je-li schválení dodatečně uděleno. V tomto druhém případě může patrně vymazati soud poznámku z moci úřední nebo k návrhu strany samé, která předložila dodatečné schválení.

Nebude tu patrně možné na žádost úřadu, byť i schvalovacího nebo jedné ze stran vymazati zápis sám. Ani tehdy, předložila-li by jedna ze stran výměr schvalovacího úřadu, že právní jednání schváleno nebylo, nemohl by soud zápis vymazati, nýbrž musil by odkázati stranu na pořad práva. Jinak tomu bude ovšem, když všechny zúčastněné strany na právním jednání prohlásí, že uznávají neplatnost právního jednání, jež jest podkladem zápisu v pozemkové knize a požádají o výmaz neplatného zápisu a obnovení zápisu původního. Podpis strany, která práva pozbývá, bude nutno ověřiti. Strany nemusí patrně přiložit zamítavý výměr schvalovacího úřadu, neboť zákon jim nenařizuje, aby o dodatečné schválení žádaly. Vydávají se strany ovšem v nebezpečí, že nepožádají-li o dodatečné schválení, vymůže si schvalovací úřad poznámku podle § 10 druhého prováděcího výnosu, o jejímž účinku zatím není přesného ustanovení.

Ani nařízení samo, ani druhý prováděcí výnos nestanovily lhůty, do které možno žádat o dodatečný souhlas.

Schválení samo udíleti měl podle ustanovení § 2 nařízení Reichsprotektor, který však přenéstí může svoji pravomoc zcela nebo částečně na jiné úřady. To se také stalo prvním prováděcím výnosem vydaným a uveřejněným současně s nařízením. Tento výnos změněn byl však druhým prováděcím výnosem z 8. prosince 1939, který ustanovil v § 1, že oprávnění k udělení schválení podle § 1 nařízení se přenáší na Oberlandraty, pokud nejde o hospodářské závody s počtem více než 100 dělníků a zaměstnanců anebo s ročním obratem více než 3,000.000 K a o účasti na takových závodech, o banky a pojišťovací podniky jakož i o cenné papíry.

Rozsah ustanovení jest celkem shodný s rozsahem prvního prováděcího ustanovení až na to, že v § 1 druhého prováděcího výnosu byla v podstatě pravomoc udíleti schválení přenesena na Oberlandraty a stanoveny byly pozitivně výjimky ve prospěch Reichsprotektora, kdežto první prováděcí výnos stanovil přenesení pravomoci na Oberlandraty jen v určitých věcech, ponechávaje v podstatě pravomoc Reichsprotektorovi.

Nařízení Reichsprotektora o židovském majetku znamená převratný průlom do majtkového práva určité skupiny občanů, kteří dotud požívali neomezených práv. Tato skupina lidí nebyla dosud a není vlastně zevními znaky odlišena od ostatních občanů, byla a je účastna i po vydání nařízení v omezené ovšem míře na právním obchodu. Soudy a úřady hleděti musí ale k omezením a zákazům proti této složce lidí vydaným. Nařízení o židovském majetku jsou samo velmi stručné, znamená svými důsledky dalekosáhlý zásah do hmotného i procesního práva objektivního, který byl v praxi zvláště soudy velmi brzo pocítován.

Aby byly některé aspoň nejpalčivější sporné otázky upraveny, vydán byl druhý prováděcí výnos ze dne 8. prosince 1939 k nařízení o židovském majetku, jež pokládáme za důležitý přínos k úpravě procesně právních předpisů, pokud byly dotčeny nařízením o židovském majetku. S tohoto hlediska posuzujíc jest druhý prováděcí výnos neméně důležitou normou, než nařízení samo, tím spíše, že rámec jeho sahá v mnohém daleko za úpravu majtkoprávních poměrů Židů.

Ač se některé výklady, které budou následovat, poněkud vymykají z rámce našich úvah, přece bude je nutno připojit jako velmi důležité se stanoviska knihovního soudce.

2. Ustanovení § 5 druhého prováděcího výnosu rozšiřuje vlastně rozsah § 1 nařízení stanovíc, že za opatření ve smyslu § 1 nařízení platí také *zcizení nuceným výkonem*. To je podle ustanovení ex. řádu nucená dražba nemovitosti a sice proti Židovi zahájená. Dobrovolná dražba nemovitosti zahrnuta jest v pojmu »*nakládání*« nemovitostmi, neboť při ní není oné »nucenosti«, nýbrž zahajuje se k návrhu oprávněného.

Jde o to, v jaké formě a kdy se tu schválení Oberlandrata či Reichsprotektora vyžaduje.

Předně jest podtrhnouti, že jen pro zahájení nucené dražby by se vyžadovalo schválení, nikoliv však pro nucené zřízení práva zástavního nebo pro vnucenou správu. Tyto druhy exekuce nevedou nikdy ke zcizení nemovitosti.

Mělo-li by být žádáno schválení už k zahájení nucené dražby, pak by vymáhající strana byla nucena sama starati se o to, zda povinný, proti němuž se nastupuje, není Žid a potřebné schválení spolu s návrhem již předložiti, neboť jinak by celé řízení bylo neplatné. Avšak takového schválení potřebí není už k zahájení dražby, neboť odstavec 1 § 5 druhého prov. výnosu výslovně stanoví, že teprve *zcizení nuceným výkonem* platí za opatření § 1 nařízení. Vlastnictví vydražené věci nemovité nabývá vydražitel příklepem. Teprve příklep má tedy účinky zcizení a teprve udělení příklepu vyžaduje schválení. To ostatně plyne z ustanovení odstavce 2 cit. paragrafu, který praví, že při nucené dražbě pozemností potřebují nabídky schválení. Nabídku, pro níž se nutné schválení ihned neprokáže, jest odmítnouti.

V exekučním řízení nucenou dražbou nemovitostí bude tedy nutno zjistiti, zda exekuce nesměřuje proti Židovi. Některé soudy žádají již s návrhem na zahájení dražby prohlášení podle § 7 druhého prováděcího výnosu. To myslím není správné. Jednak nelze to opřít o předpis zákonný, poněvadž § 7 cit. výnosu vyžaduje připojení takového prohlášení jen k žádostem o zápis do veřejných knih. Že návrh na exekuci nucenou dražbou nemovitosti není žádostí o zápis do pozemkové knihy, o tom nebude sporu. Poznámku zahájení dražebního řízení nařídí soud z moci úřední, i kdyby o to žádáno nebylo a není účelem exekučního návrhu poznámka v pozemkové knize. Nemožno však od vymáhajícího věřitele požadovat, aby za obě strany podával prohlášení, že nejsou Židy. Může tak učiniti pouze za sebe a tím se nevyhoví požadavku § 5 cit. výnosu, neboť jde právě o to zjistit, zda povinný jest Židem čili nic. Nicméně bude na vymáhající straně, aby soudu dala vědomost o tom, že povinný jest Žid, aby soud řídil dražbu podle ustanovení odstavce 2 § 5 cit. výnosu, t. j. aby vyžádal si před udělením příklepu od podatele předložení schválení. Na soudu bude, aby během exekučního řízení nejdéle do vyhlášení dražebního ediktu zjistil, zda povinný není Žid. Zjistí-li, že ano, pak bude nutno upozornit ve vyhlášce, že schválení nabídky jest ve smyslu § 5, odst. 2 druhého prováděcího výnosu předložiti ihned při dražebním stání.

Není ovšem citovaným předpisem ani zdaleka řešen problém, co činiti, nebude-li schválení ihned předloženo. Soudce patrně může upozorniti již před započatím dražby podávající na nutnost předložiti ihned schválení nabídky, ale nemůže podávajícího, který schválení s sebou nemá, odmítnout před zahájením dražby, nýbrž i takový složí vadium a může se zúčastniti podáváním. Vždyť nemusí právě on vydražiti nemovitost. Stane-li

se tak, pak ovšem nemůže mu soudce přiklepnouti, nýbrž musí jeho nabídku odmítnouti a dále jednati analogicky tak, jako by odepřel příklep.

Když by přes to příklep byl udělen bez okamžitého schválení, a později se ukázalo, že povinný byl Žid, vyzval by soud vydražitele, aby ve lhůtě soudem stanovené předložil schválení. Když by uplynula lhůta marně, musil by soud příklep zrušit a naříditi nový dražební rok.

Postup tento upomíná na řízení podle § 3 vlád. nař. č. 313/1938 Sb. Lze ho analogicky použít, poněvadž případy jsou si velmi podobné. V případě židovského dlužníka nebyla by však opora pro prodloužení lhůty a stěží by se odůvodnilo zrušení nově nařízeného dražebního stání, když by po nařízení tohoto vydražitel schválení předložil.

3. Před vydáním druhého prováděcího výnosu vytvořila se u některých soudů neudržitelná praxe, že totiž při všech zápisech do pozemkové knihy vyžadován byl průkaz arijského původu stran na právním jednání zúčastněných předložením neméně než 7 křestních listů.

Soudy tyto vycházely ze stanoviska, že nelze jinak zjistiti, zda na právním jednání nejsou zúčastněni židé a projevovaly tedy pochybnost o tom ve smyslu ustanovení § 94 knih. zákona, čímž činily potíže velké většině arijských účastníků bez zákonného podkladu. Soud přece nemusí jeviti vždycky pochybnost o tom, zda osoba jednání uzavírající jest či není způsobila právní jednání uzavřítí. To by vždy musil od každého účastníka vyžadovat křestní list a potvrzení soudu, že není zbaven svéprávnosti.

Druhý prováděcí výnos odstranil tuto nemožnou praxi úpravou v článku IV. nadepsaném: »Zápis do veřejných knih a rejstříků«. Podle § 7 jest k žádostem jakéhokoliv druhu, majícím za předmět zápis do veřejných knih, připojiti prohlášení o tom, zda na právním řízení, tvořícím podklad zápisu, jsou zúčastněni Židé, židovské podniky, nebo židovská sdružení osob.

Hledíc k doslovu tohoto nařízení, bude stačiti prohlášení*) neosobní, které nemusí být ve zvláštní listině, nýbrž stačí, bude-li obsaženo v kontextu knihovní žádosti a bude kryto podpisem žadatelů. Není také zapotřebí, aby všichni na právním jednání tvořícím podklad zápisu zúčastnění toto prohlášení podepsali. Nemusí být to prohlášení místopřísežné ani podpisy na něm nemusí být ověřeny. To všechno se nežádá, neboť právní jednání samo nestává se platným, i když by strany místopřísežně proti pravdě osvědčily svůj arijský původ. Účelem prohlášení podle § 7 druhého prov. výnosu jest vyloučiti pochybnost soudu o tom, zda na právních jednáních zúčastnění jsou sami arijci a tomu vyhoví prohlášení formulované a adjustované tak, jak shora bylo vyloženo. § 8 druhého prováděcího výnosu ukládá pak zvláštní povinnost notářům a právním zástupcům, kteří pořizujíce právní jednání tvořící předmět zápisu, mají poukázati na nařízení ze dne 21. června 1939 a otázati se, zda na právním jednání jsou zúčastněni židé, židovské podniky nebo židovská sdružení osob. Z listiny jimi sepsané má býti zjevno, že se tak stalo a v jakém smyslu otázka byla zodpověděna.

Není-li prohlášení, že na právním jednání nejsou zúčastněni Židé, židovské podniky nebo židovská sdružení osob, nebo schválení právního jednání předloženo, jest žádost za zápis z a m í t n o u t i. Také nemůže býti povolen ani záznam.

Jest nejprve otázka, v jakém poměru k sobě stojí ustanovení § 7 a § 8, zda v poměru koordinace, či zda § 8 jest předpisem speciálním. Soudíme, že předpis § 8 jest předpisem zvláštním, speciálním a že splnění tohoto předpisu nezbavuje strany povinnosti učiniti prohlášení podle § 7.

Listina u notáře nebo advokáta sepsaná nemusí být totiž jediným podkladem zápisů určité knihovní žádosti a tu by ostatní obsah žádosti, pokud jde o listiny nese-psané podle ustanovení § 8, nebyl kryt žádným prohlášením. Dalším důvodem, proč

*) Viz pojednání »Prohlášení účastníků ve smyslu § 7 druhého prováděcího výnosu k nařízení o židovské majetku«, str. 139 a n. tohoto ročníku, kde uveden též vzor prohlášení (str. 141 a n.). — Pozn. red.

trvati na připojení prohlášení podle § 7 vždy, jest výslovné znění § 7, který říká, že prohlášení jest připojiti k žádostem jakéhokoliv druhu, majícím za předmět zápis do veřejných knih, tedy jest ustanovením upravujícím formu a obsah žádostí, kdežto § 8 týká se zřizování vkladu schopných listin, které ostatně předmětem zápisu se ani stát nemusí. Účelem ustanovení § 8 jest zabrániti, aby byla uzavírána neplatná právní jednání přičím se ustanovení §§ 1 a 4 nařízení o židovském majetku.

Ovšem nedostatek zjištění podle § 8 druhého prováděcího výnosu v listině nečiní právní jednání mezi stranami jinak právně způsobilými a arijského původu uzavřené neplatným, ale tato listina nemůže se stát předmětem zápisu do veřejné knihy. Nedostatek zjištění a prohlášení podle § 8 jest tedy formálním nedostatkem vkladné listiny, ale takovým, který brání i povolení záznamu.

Žádost knihovni za zápis do pozemkové knihy na základě takové listiny jest zamítnouti (něm. text »abzuweisen« = české »zamítnouti«). Stejně jest zamítnouti knihovni žádost, nebude-li připojeno prohlášení podle § 7 prov. výnosu k žádosti.

Prohlášení podle §§ 7 a 8 druhého prováděcího výnosu jest připojiti i tehdy, jsou-li na právním jednání zúčastněni Židé nebo židovské podniky nebo židovská sdružení osob a tu musí být z prohlášení zřejmé patrné, kteří účastníci jsou Židé, aby soud mohl posouditi, zda připojená schválení jsou dostatečná.

Má-li soud nebo úřad jinak příslušný důvodné pochybnosti o správnosti prohlášení, jest žádati důkaz, že schválení není nutné. Není-li důkaz podán, jest žádost zamítnouti (§ 9, odst. 2 druhého prováděcího výnosu).

Tepřve tehdy, nabude-li soud pochybnosti o správnosti prohlášení, může žádat důkaz křestními listy, potvrzením obchodních a živnostenských komor, pokud se podniků týče a podobně. Tím se nyní podstatně zúžil kruh věcí, kdy by bylo nutno sáhnouti k přísné praksi žádat průkaz arijského původu. Dnešní úprava odpovídá zcela duchu a předpisům knihovního zákona: Zápisem neplatného právního jednání do knihy pozemkové nestává se toto právní jednání platným. A proto tíha záruky, že zapisované právní jednání jest platné, nespočívá na soudci knihovním, nýbrž na stranách samých, které uzavírajíce právní jednání berou na sebe risiko, že ujednávají neplatné smlouvy. Nebylo by tedy správně přesunovat těžiště přezkoumávání materiální platnosti smluv na soudce knihovního. K tomu není určen a povinen. Úprava normovaná druhým prováděcím výnosem o židovském majetku rozptýlila úplně pochybnosti některých soudů, které tyto měly o postupu při zápisech do veřejných knih, pokud se nearijců týče.

Jaroslav Málek:

PŘETRŽENÍ PROMLČENÍ A NEPŘÍSLUŠNÝ SOUD.

Půjde tu výlučně o otázku, jaký vliv na přetržení promlčení má okolnost, že žaloba byla podána u soudu nepříslušného.

V 5-6 čísle minulého ročníku Právní praxe byl otištěn článek Jaroslava Štěpiny »Jak se přetrhuje promlčení nároků občanskoprávních a směnečných žalobou«. V článku se praví, že k přetržení promlčení podáním žaloby jest podle § 1497 o. z. o. třeba, aby žaloba byla podána u soudu příslušného, a že naproti tomu podáním žaloby u soudu nepříslušného účinky přetržení promlčení podle § 1497 o. z. o. nenastávají, zejména též při postupu podle § 261 [správně § 261 a)] c. ř. s., kde se prý vyžaduje,