

žalobkyní tvrzeno. Dle §u 226 c. ř. s. má žaloba obsahovati skutkové okolnosti, na kterých žalobcův nárok ve věci hlavní i vedlejší se zakládá a to jednotlivě, krátce a úplně, tak aby bylo zjevno, o jaký zavazující právní druh jednání a o jaký důvod závazku se jedná. Tomuto požadavku žaloba neučinila zadost. Ze žaloby nezjevno, jakého druhu bylo obchodní spojení, jak povstala žalobní pohledávka, jaké druhy smluv byly mezi stranami uzavřeny, jak a kdy byly splněny atd. Není tedy tvrzeními žaloby o skutkových okolnostech odůvodněn právní závěr žaloby, žalobní prosba její; podle zákona nedá se nárok žalobní z přednesených skutečností vyvozovati. Bylo proto návrh žalobkyně na vydání rozsudku pro zmeškání vyříditi zamítnutím žalobního nároku. Opak nedá se vyvozovati z ustanovení §u 402 c. ř. s., jak odvolací soud činí, neboť § 402 c. ř. s. jedná o případech, ve kterých zmeškání nenastalo, kde nejsou formelně dány podmínky pro vydání rozsudku pro zmeškání a tudíž dlužno návrh na jeho vydání odmítnouti. V tomto případě však zmeškání roku žalovaným nastalo a jedná se pouze o to, zda jsou dány materiální podmínky žalobního nároku.

#### Čís. 5985.

**Byla-li kupní smlouva schválena Státním pozemkovým úřadem jen za určitých podmínek, jichž splnění převzala pouze jedna strana, nebyla smlouva obmezena rozvazovací výminkou. Třebas nebyly podmínky splněny, zůstává smlouva platnou, netrval-li Státní pozemkový úřad nadále na oněch podmínkách.**

(Rozh. ze dne 28. dubna 1926, Rv I 245/26.)

Smlouvou ze dne 28. února 1921 prodali žalovaní žalobcům pozemky. Státní pozemkový úřad učinil schválení smlouvy závislým na tom, že do tří let ode dne schválení (23. června 1921) bude na pozemcích počato se stavbou. Jelikož se tak nestalo, domáhali se žalobci výroku, že smlouva ze dne 28. února 1921 prohlašuje se za neplatnou, žalovaní jsou povinni vrátiti kupní cenu a svoliti k tomu, by bylo pro ně (žalované) vloženo vlastnické právo. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. Důvody: Soud zabýval se nejprve otázkou platnosti smlouvy ze dne 28. února 1921. Rozřešení otázky té hledati jest ve výkladu zákonů o pozemkové reformě, zejména zákona ze dne 16. dubna 1919, čís. 215 sb. z. a n. V zákonech těchto rozeznávají jsou tři způsoby nabytí vlastnictví k zabraným nemovitostem, z nichž jedním jest koupě od dosavadního vlastníka zabrané, ale dosud nepřevzaté nemovitosti. O případ takový jedná se právě zde. Koupě ta uskutečňuje se vzájemnou dohodou mezi kupujícím a dosavadním vlastníkem a uzavřením řádné kupní smlouvy, jež však podle § 7 záborového zákona ze dne 16. dubna 1919, číslo 215 sb. z. a n. podléhá schválení Státním pozemkovým úřadem. Předpis ten stanoví, že každé zcizení, zavazení, pacht a nájem za-

braných nemovitostí vyžaduje svolení Státního pozemkového úřadu, jinak jest neplatné. V souzeném případě byla trhov<sup>á</sup> smlouva ze dne 28. února 1921 dle tohoto ustanovení schválena a byla tedy smlouva ta platnou. Ke svolení Státního pozemkového úřadu byla však připojena podmínka, že do tří roků od svolení, t. j. 23. června 1921 bude na koupených pozemcích se stavbou započato. Tato podmínka jest podmínkou rozvazovací, takže na jejím splnění jest závislým svolení Státního pozemkového úřadu; nesplní-li se tudíž podmínka, uhasíná svolení Státního pozemkového úřadu samo sebou, aniž jest potřebí výroku Státního pozemkového úřadu odvolávajícího svolení. Poněvadž podmínka dodržena nebyla, ježto do dne 23. června 1924 nebylo na koupených pozemcích se stavbou započato, uhaslo svolení Státního pozemkového úřadu tímto dnem, takže smlouva trhov<sup>á</sup> postrádá svolení Státního pozemkového úřadu §em 7 shora citovaného zákona vyžadovaného a jest tudíž neplatnou. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Důvody: Neize pochybovati o tom, že, byla-li pro splnění podmínek, na nichž se činí závislým schválení odprodeje zabraného statku, stanovena určitá lhůta, nabývá dotyčné ustanovení povahu výminky rozvazovací ve smyslu §§ 897 a 696 obč. zák., neboť nesplní-li se podmínka v určené lhůtě, dlužno za to míti, že svolení dáno nebylo, že samo sebou uhasíná, jakmile lhůta bezvýsledně uplynula. Mínění odvolatelů, že, když si Státní pozemkový úřad pouze vyhradil, že ke smlouvě bude připojen dodatek, jímž se kupující zavází, že použijí pozemku ke stavbě domu a započnou se stavbou do 3 let od schválení, vyslovena tím byla pouze výhrada dalšího zákroku Státního pozemkového úřadu, nelze uznati, kdyžtě strany podmínku tu vložily do smlouvy mezi nimi uzavřené, takže stalo se to podmínkou smluvní mezi stranami a Státní pozemkový úřad nevyhrazoval další dispoice sobě, nýbrž podmínil splněním toho své schválení smlouvy. Poněvadž smlouva byla uzavřena s podmínkou tohoto schválení a bez schválení ani po zákonu, ani po vůli stran platnou není, stala se, když schválení odpadlo, neplatnou. Při tom je nerozhodno, že bylo v moci kupujících nesplněním podmínky přivoditi neplatnost smlouvy, poněvadž to má význam jedině pro otázku, kdo neplatnost smlouvy zavínil a po případě jest povinen k náhradě škody, vlastní neplatnost smlouvy však tím se nemůže odstraniti. Podmínka uložená Státním pozemkovým úřadem stala se podmínkou smlouvy trhov<sup>é</sup> a smlouva musí posuzována býti jako celek a nelze ji děliti na různá fakta (na různé způsoby), jak k podmínkám smluvním došlo. Jakmile podmínka Státním pozemkovým úřadem uložená stala se součástí smlouvy mezi stranami, nemohl by ani Státní pozemkový úřad upustiti již od podmínky té, poněvadž nejde o jednostranný jeho akt. Pro výsledek sporu jest celkem lhostejno, zda uhaslo svolení Státního pozemkového úřadu ke smlouvě či smlouva sama, neboť uhasla-li smlouva, má místo zrovna tak kondikce toho, co bylo z ní plněno, jako když se stala neplatnou nebo plnění nemožno (§§ 1435 a 1447 obč. zák.).

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by dále jednal a znovu rozhodl.

## D ů v o d y:

Nesprávné posouzení právní spatřují dovolatelé v právním závěru odvolací stolice, že, když byla Státním pozemkovým úřadem stanovena určitá lhůta pro splnění podmínek, na kterých je činěno závislým schválení odprodeje zabraného majetku, nabývá dotyčné ustanovení povahy rozvazovací podmínky podle §u 897 a 696 obč. zák. — a to, jak sluší dodati, i vůči oběma smluvním stranám — a není-li podmínka splněna v určené lhůtě, dlužno považovati za to, že nebylo Státním úřadem pozemkovým dáno povolení, že uplynutím lhůty uhasíná toto povolení samo sebou, a že ani Státním pozemkovým úřadem nemohlo by býti upuštěno od podmínky, pod kterou schválil prodej, poněvadž řečená podmínka se stala s o u č á s t í smlouvy a upuštění od podmínky projevovalo by se jako jednostranný počín řečeného úřadu. Je v tomto směru podle č. 4 §u 503 c. ř. s. uplatněný důvod dovolací opodstatněn, neboť tržové smlouvě ze dne 28. února 1921 a k ní připojenému dodatku ze dne 11. dubna 1921 nedostalo se s hlediska §u 914 obč. zák. právního výkladu správného. Jest sice pravda, že tržová smlouva ze dne 28. února 1921 byla uzavřena s výhradou schválení Státním pozemkovým úřadem a také nelze pochybovati, že ke smlouvě té připojily obě strany dodatek ze dne 11. dubna 1921 oběma stranami podepsaný, takže tento dodatek tvoří s hlavní smlouvou n e r o z v í ž i t e l n o u a podstatnou součástku, ale nesmí býti přehlíženo, že závazek, — že koupeného pozemku bude použito ku stavbě domu, a že se zamýšlenou stavbou bude započato nejdéle do tří let, počínajíc ode dne schválení této smlouvy Státním úřadem pozemkovým, jakož i že až do zastavení koupeného pozemku, nejméně však po tři roky k u p u j í c í strana nezcizí bez schválení Státního úřadu pozemkového ukoupeného pozemku, — pokud se týče závazek ku knihovnímu poznamenání předchozího závazku na zmíněném pozemku, převzala pouze kupující strana a (srovnej doslov řečeného dodatku: »vzhledem ku všeobecným podmínkám Státního pozemkového úřadu v Praze«), že kupující, nyní žalující strana převzala tento závazek vůči Státnímu úřadu pozemkovému v Praze. Není tedy pro závěr odvolací stolice, že na k u p u j í c í stranou jediné převzatý závazek právě vyličeného způsobu, dlužno nahlížeti, jako na rozvazovací výminku, učiněnou oběma stranami podstatnou součástí smlouvy, nebo že se Státní pozemkový úřad tím, že přijal kupující stranou podstoupený závazek a tržové smlouvě dal svým rozhodnutím ze dne 23. června 1921 své svolení podle zákona ze dne 9. listopadu 1918, čís. 32 sb. z. a n. a podle zákona ze dne 16. dubna 1919, čís. 215 sb. z. a n., stal se s p o l u k o n t r a h e n t e m smlouvy tržové, protože podle právního názoru odvolací stolice by už nemohl upustiti od podmínky, pod kterou schválil prodej, poněvadž řečená podmínka se stala s o u č á s t í smlouvy a upuštění od podmínky projevovalo by se jako jednostranný počín řečeného úřadu, nijaké opory v řečené smlouvě tržové a jejím dodatku. Podle §u 696 obč. zák. výminka jest n e j i s t o u událostí, na níž podle vůle stran závisí účinky právního jednání. Právní jednání doložené výminkou jest sice hotovým projevem vůle,

avšak právní účinky jeho jsou podmíněné. Tím vzniká stav nejistoty, která se jeví jako projev autonomie stran, jako dobrovolné omezení jejich vůle. Převzala-li shora uvedený závazek podle smluvního dodatku pouze a jedině kupující strana, a není-li ve smlouvě a v jejím dodatku ani stopy po tom, že i prodávající, nyní žalovaná strana přistoupila k tomuto závazku, nebo dokonce, že splnění tohoto, výhradně na vůli kupující strany závislé, mělo se státi podle smluvní vůle stran výminkou celého jednání právního, nelze souditi, že právní jednání stran omezeno bylo podle jejich srovnalé vůle rozvazovací výminkou. Pokud se tedy žalobci domáhali žalobou neplatnosti tržové smlouvy, protože se smlouvě nedostalo příslušného schválení Státním úřadem pozemkovým, pokud se týče, že dané už svolení pomínulo uplynutím tříleté lhůty, jednak není pro takový závěr opory ve zjištěných odvolacího soudu, naopak podle tvrzení samotných žalobců výměrem ze dne 15. května 1925 Státním úřadem pozemkovým žádost žalobců, by bylo vysloveno, že Státním pozemkovým úřadem dané svolení ku prodeji části pozemků, o které běží ve sporu ve smyslu záborového zákona čís. 215/19 sb. z. a n. uhaslo, byla zamítnuta z toho důvodu, poněvadž podle vyšetření řečený úřad nemá se stanoviska pozemkové reformy zájmu, by uvedené části pozemků byly opět pojaty do záboru, čímž je vysloveno, že řečený úřad netrvá na splnění jenom kupující, nyní žalující stranou převzatého závazku v dodatku tržové smlouvy, jednak bylo nesplnění závazku žalující strany z působe n o jí samou a proto platnost smlouvy zůstává nedotčena po této stránce.

#### Čís. 5986.

**U domů státních a železničních (§ 31 čís. 3 zákona ze dne 31. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.) nezáleží na tom, zda k nabytí jich vlastnictví došlo před, či po prvním listopadu 1918.**

**Nájemní smlouva na určitý čas proměňuje se zcizením nájemního předmětu (§ 1120 obč. zák.) a pokračováním v nájmu v nájemní smlouvu na neurčitý čas s výpovědním právem oběma smluvním stranám stejnoměrně příslušejícím a to ve lhůtě zákonné.**

(Rozh. ze dne 28. dubna 1926, Rv I 701/26.)

Výpověď, daná Československým erárem žalovanému z místností, najatých v domě Čs. eráru, byla ponechána procesním soudem první stolice v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Odvolací důvod nesprávného právního posouzení spatřuje odvolatel především v tom, že prvý soud uznal, že žalovaný není chráněn zákonem o ochraně nájemníků, ježto vyloučení této ochrany dle §u 31 čís. 3 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nenastává u domů, jichž nabytí stát po 1. listopadu 1918, poněvadž prý by bylo jinak ustanovení §u 31 čís. 4 téhož zákona nadbytečným. Že tímto odůvodněním nelze pro náhled odvolatelův ničeho získati, plyne zřejmě z toho, že i v tom případě, že by se odvolatelův výklad §u 31