

Čís. 7510.**Stavební ruch.**

Čekatelský poměr jest poměrem svého druhu, jehož platnost jako samostatné právní instituce jest založena v samotných předpisech zákonů o stavebním ruchu a prováděcích nařízení a jest povahou svou nejbližší dohodě o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák.

Předpisem § 54 nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. jest propůjčeno družstvu právo, by z vážných důvodů jednostranně odstoupilo od čekatelské smlouvy. Vážným důvodem k odstoupení družstva od čekatelského poměru ohledně cizozemce není o sobě, že ministerstvo sociální péče sdělilo družstvu zcela povšechně, že čekatelem rodinného domku nemůže býti cizozemec.

(Rozh. ze dne 12. listopadu 1927, Rv I 1705/27.)

Žalovaný se nastěhoval jako čekatel do domku čís. 233 žalujícího družstva. Žalující družstvo usneslo se na valné hromadě odejmouti žalovanému čekatelství na dům čís. 233 a přenést je na jinou osobu. Žalovaný byl cizozemcem a nenabyl dosud tuzemského státního občanství. Žalující družstvo domáhalo se vyklizení žalovaného a žalovaný vznesl mezitímní určovací návrh, by bylo zjištěno, že má nárok obývatí dům čp. 233 tak dlouho, pokud ministerstvo sociální péče neodmítne schválení kupní smlouvy, která má podle § 23 stanov býti předložena tomuto ministerstvu ku schválení. Procesní soud první stolice mezitímnímu určovacímu návrhu žalovaného vyhověl a zamítl žalobu o vyklizení domu čp. 233. Odvolací soud zamítl mezitímní určovací návrh žalovaného a uznal žalovaného povinným vykliditi byt. Důvody: Soud první stolice zjistil, že dům čp. 233 byl prozatím odevdán žalovanému k používání a že žalobkyně se v sezení ze dne 20. května 1926 usnesla, odejmouti žalovanému čekatelství na tento dům a přenést je na jiného, že žalovaný jest cizozemcem a že dosud nenabyl tuzemského státního občanství. Soud první stolice dále zjistil, že tu nejde o nájemní poměr, ježto chybí nezbytná jeho náležitost, nájemné. Jde tedy pouze o otázku, jaký ráz má čekatelství a zda mohla žalobkyně žalovanému čekatelství jednostranně odejmouti. Odvolací soud má za to, že čekatelství není smlouvou oboustranně závaznou. Podle § 19 stanov jsou členové oprávněni, domáhati se získání vlastního domu a za tím účelem činiti záručitelné úspory na běžném účtu, jichž jest při nákupu vlastního domu použiti ku vyrovnání kupní ceny. Čekatelství spočívá tedy v tom, že má člen naději na získání domu a že se členu, jenž se domáhá nabytí domu, tento dům prozatím předává v užívání. Podle § 20 stanov jest družstvo povinno, bude-li poskytnuta státní podpora, podrobiti se doзору ministerstva pro sociální péči. Mimo to jest ku prodeji domu potřeba svolení tohoto ministerstva. Jak žalovaný sám doznává, byl dům, o nějž jde, zbudován se státní podporou. Ministerstvo ozná-

milo výměrem ze dne 9. června 1926 žalobkyni, že cizinci nepřicházejí v úvahu jako čekatelé, že by nebylo s to, schváliti převody vlastnictví na cizozemce. Tím jednak odpadá možnost budoucího nabytí domu, jednak musí družstvo ve smyslu poslední věty, podle níž má ve směru tom další zaříditi, vyvoditi z toho důsledky a odejmulo proto právem žalovanému čekatelství. Budiž ještě poukázáno k tomu, že podle § 21 může býti vypovězena dokonce i nájemní smlouva, vyskytnou-li se závažné důvody. Považuje-li se tedy čekatelství za smlouvu oboustranně závaznou, jest vypověditelným ve smyslu tohoto ustanovení, ježto vzhledem k stanovisku ministerstva sociální péče družstvo nepochybně mělo k tomu závažný důvod. Žalobkyně odejmula proto právem žalovanému čekatelství, čímž odpadá právní důvod k užívání domu a jest žalovaný zavázán dům vykliditi.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání, pokud směřovalo proti rozhodnutí soudu druhé stolice o mezitimním určovacím návrhu, v ostatním dovolání vyhověl a změnil napadený rozsudek v ten rozum, že obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

Názoru odvolacího soudu, že poměr čekatele práva vlastnického na rodinný dům neváže obě strany, nýbrž dává členu družstva jen vyhlídku na nabytí domu, nelze přisvědčiti. Ujasniti si jest podstatu čekatelského poměru. Jak nesporno jde v tomto sporu o rodinný dům, na nějž byla udělena finanční podpora podle zákona o stavebním ruchu ze dne 25. ledna 1923, čís. 35 sb. z. a n. a prováděcího nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. Podle § 2 tohoto nařízení jest »rodinným domem« (podle názvosloví stanov žalovaného družstva »vlastním domem«) dům o jednom neb o dvou bytech pod vlastním závěrem, z nichž jeden obývá vlastník domu nebo nájemník, který jest čekatelem vlastnického práva na dům. Jak již v rozhodnutích číslo 5462 a 6692 sb. n. s. dovozeno, nebývá z pravidla možno, by již při početí stavby byl rodinný domek definitivně prodán tomu, kdo jej hodlá koupiti, a proto stanoveno jest v § 54 první odstavec nařízení, že rodinné domy, vystavěné obecně prospěšnými sdruženími s finanční podporou podle zákona o stavebním ruchu, musí býti, nebrání-li tomu vážné důvody, teprve po konečném vyměření podpory, ale tu již pokud lze co nejdříve, převedeny do vlastnictví čekatelů za trhovou cenu, rovnou skutečnému nákladu domu, zvýšenému o výlohy prodávajícího spojené s prodejem domu. V odstavci III. bod 5 téhož § (§ 54) se pak ještě stanoví, že trhová smlouva nabyde právních účinků teprve schválením ministerstva sociální péče. Obtíže, které jsou tomu na závalu, by družstevní rodinné domy byly hned při početí stavby převedeny do vlastnictví fyzických osob, pro něž se staví, vedou k důsledku, že družstva mohou prováděti stavbu rodinných domů buď tak, že se staví do zásoby, což se podle záměru zákonodárce (srovnej Dra Kubišty »Zákon o podpoře stavebního ruchu« díl II. str. 53 a 54)

nemá děti, anebo, že se založí tak zvaný poměr čekatelský, jehož jsoucnost uznávají i samy zákony o stavebním ruchu, zejména i § 36 zákona č. 35/1923 a prováděcí nařízení č. 160 z roku 1923. Podle těchto předpisů jest čekatelem osoba, jež se platně zaváže, rodinný dům, stavěný pro ni jinou osobou (zde žalujícím družstvem), převzítí do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů o převodu takovýchto domů do soukromého vlastnictví. Poměr čekatelský jest tedy poměrem svého druhu, jehož platnost jako samostatné právní instituce založena jest v samotných předpisech zákonů o stavebním ruchu a v prováděcích nařízeních a jest povahou svou nejbližší dohodě o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák. Nelze proto přisvědčiti odvolacímu soudu, že jde jen o vyhlídku na nabytí vlastnictví k určitému rodinnému domku. Odvolací soud nesporně se též dovolává § 19 stanov žalujícího družstva, který jedná o něčem jiném. Ne každý člen může činiti tak zvané zúročitelné úsporné vklady podle § 19 odst. d) a § 24 odst. (1) stanov žalujícího družstva; to dovoleno jest jen členům, kteří hodlají nabýti vlastnického práva k rodinnému domu, a je lhostejno, zda jsou již nyní čekateli, zda staví se již pro ně určitý rodinný domek, či zda na ně dojde řada teprve v budoucnosti při stavbě další serie domků, nebo až úspory jejich dosáhnou určité výše a pod. Pro výklad pojmu »čekatel« nemají §§ 19 a 24 stanov významu. Podle § 54 (1) nařízení č. 160/1923, jehož obsah byl shora udán, musí dojít k převodu vlastnického práva na čkatele za dalších podmínek tam uvedených jen tehdy, nebrání-li tomu vážné důvody. Stanovení podmínky »nebrání-li tomu vážné důvody«, jest vlastně obměnou zásady § 936 obč. zák., podle něhož přestává býti dohoda o budoucí smlouvě závaznou, když se mezitím změní okolnosti tak, že by tím byl zmařen výslovně ustanovený nebo z okolnosti vysvítající účel; při podpoře stavebního ruchu na rozdíl od § 936 obč. zák. bylo uznáno nutným ponechat konkrétní úvaze, ve kterých případech má nastati rozvázání poměru čekatelského, a proto stanovena jen všeobecná směrnice: »nebrání-li tomu vážné důvody«. Jest tedy předpisem § 54 nařízení č. 160/1928 propůjčeno žalujícímu družstvu právo, by z vážných důvodů jednostranně odstoupilo od smlouvy čekatelské, čekateli právo to odejmulo. Žalující družstvo uplatňuje takovéto vážné důvody pro odejmutí čekatelského práva žalovanému. Především poukazuje k tomu, že žalovaný jest cizozemcem a že ministerstvo sociální péče výnosem ze dne 9. června 1926 sdělilo žalujícímu družstvu, že čekatelem rodinného domku nemůže býti cizí státní příslušník, ježto československý stát věnuje prostředky na zmírnění bytové nouze především pro své vlastní státní příslušníky, že takové byty jest pronajímati jen zdejšími státními občany a že výjimku bylo by ministerstvo sociální péče ochotno připustiti v případech, v nichž by byla prokázána materiální recipocita; vzhledem k tomuto výnosu prý bylo žalující družstvo oprávněno, by žalovanému ihned odejmulo právo čekatelské. Ale k názoru tomu nelze přisvědčiti. Podle § 54 odst. (3) bod 5 nařízení č. 160/1923 jest sice ministerstvu sociální péče vyhrazeno schválení trhových smluv. Ale v případě, o němž tuto jde, nešlo dosud o schválení kupní smlouvy vůbec a

ani o rozhodování konkrétního případu, který by se týkal žalovaného, nýbrž šlo jen o sdělení všeobecných směrnic, kterými se řídí ministerstvo. Uvážiti jest, že žalovaný byl sice v roce 1926, kdy mu bylo čekatelství žalujícím družstvem odejmuto, ještě cizozemcem, že však, stav se členem žalujícího družstva a v roce 1924 dokonce čekatelem rodinného domku č. 233, činil od května 1924 úsporné zúčtovatelné vklady. Tím dal na jevo, že přesídlil do území Československé republiky na trvalo. Kromě toho, jak ze spisů patrně, podal žádost o propůjčení československého státního občanství a tato žádost nebyla ještě dne 3. ledna 1927 vyřízena. Podotýká se, že ten, kdo žádá o propůjčení státního občanství, musí vykáhati, že mu některá tuzemská obec již zajistila domovské právo pro případ nabytí státního občanství. Není tedy pochyby, že šlo o čekatele, při němž nebylo vyloučeno, že nabyde zdejšího státního občanství a že v době, kdy bude ministerstvo sociální péče rozhodovati o tom, má-li schváliti kupní smlouvu, již tato překážka snad tu nebude. Za těchto okolností nelze dospěti k závěru, že vážný důvod ke zrušení čekatelského poměru byl o sobě dán již tím, že ministerstvo sociální péče sdělilo zmíněné zásadní stanovisko. Při nejmenším bylo věcí žalujícího družstva, by, když zvědělo, že žalovaný jest cizozemcem, a když hodlalo z tohoto důvodu žalovanému odejmouti právo čekatelské, dříve se aspoň u žalovaného informovalo, nebyl-li mu celý stav věci dobře znám. Za těchto konkrétních okolností nelze oprávněnost žalujícího družstva k odejmutí čekatelského práva žalovanému opřít jen o zmíněný přípis ministerstva sociální péče. Jako další okolnosti uvedlo žalující družstvo, že žalovaný zanedbával dům. Ale konkrétně uvedlo jen to, že žalovaný nezaložil zahradu a nenatřel plot. Avšak, i kdyby tyto dvě konkrétně uvedené okolnosti byly pravdivy, nebylo by v nich vzhledem k jich povaze po rozumu § 54 (1) nařízení č. 160/1923 spatřovati vážný důvod pro odstoupení od smlouvy čekatelské. V důsledku toho trvá poměr čekatelský i nadále. Ježto žalující družstvo samo praví, že užívání domu bylo žalovanému prozatímně propůjčeno jako čekateli, nelze vzhledem k tomu, že čekatelství jest poměrem právním, dospěti k závěru, že užívání bytu děje se bez právního důvodu, ježto užívání to již podle udání žalujícího družstva souvisí s existencí poměru čekatelského. Není proto žalobní prosba v zákoně odůvodněna, i bylo rozhodnouti tak, jak shora uvedeno. Při tom netřeba se vůbec obírat tím, jaký by byl stav věci, kdyby šlo o poměr nájemní, ježto žalující družstvo samo neopírá žalobní nárok o závazek kotvící v poměru nájemním. Z toho, co uvedeno, jest však patrné, že nelze vyhověti mezitímnímu určovacímu návrhu žalovaného podle § 259 c. ř. s. Podle návrhu má býti zjištěno, že žalovaný má nárok obývatí dům č. p. 233 tak dlouho, pokud ministerstvo sociální péče neodmítne schválení kupní smlouvy. Jak shora dovozeno, má žalující družstvo právo odstoupiti jednostranně od smlouvy »z vážných důvodů«, a není jediným takovým vážným důvodem okolnost, že ministerstvo sociální péče odepře schválení kupní smlouvy. Jest tudíž znění určovacího návrhu příliš široké, a nemohlo

býti proto určovacímu návrhu, tak, jak je upraven, vyhověno. V tomto bodě bylo rozsudek druhé stolice potvrditi.

Čís. 7511.

Nedostavil-li se dlužník, byv odeslán pod následky § 56 ex. ř., k výsledku podle § 358 ex. ř., nemůže v rekursu do povolení exekuce uplatňovati, že způsob navrhované exekuce jest podle obsahu exekučního titulu nepřipustným.

Bylo-li usnesením, povolujícím exekuci, pravoplatně rozhodnuto o druhu exekuce (pohrůžkou peněžitě pokuty), nelze tomu odporovati při napotomním návrhu na prohlášení pokuty za propadlou.

(Rozh. ze dne 12. listopadu 1927, R II 260/27.)

Podle vykonatelného exekučního titulu měl dlužník postaviti za účelem zjednání předešlého stavu ke hrobu Bedřicha L-a na hřbitově v O. určitý pomník s příslušenstvím, kterýžto pomník povinná strana odtamtud odebrala. Podle návrhu vymáhajícího věřitele uložil s o u d p r v é s t o l i c e dlužníku pokutu 1.000 Kč. Rekursu dlužníka do tohoto usnesení r e k u r s n í s o u d vyhověl a zamítl návrh vymáhajícího věřitele na uložení pokuty. D ů v o d y: Předně má rekursní soud za to, že navržený druh exekuce (pokuta) neodpovídá povaze exekučního titulu. Podle exekučního titulu má povinný postaviti určitý pomník ke hrobu Bedřicha L-a, kterýžto pomník povinná strana odtud odebrala. Jde tedy o čistě mechanické práce. Odvezení nebo přivezení určitých věcí jsou plněním, jež třetí osoba může vykonati. Není tedy přípustno, by výkon této exekuce byl vynucen u strany povinné pokutami nebo vazbou. Ovšem byla přípustnost této exekuce usnesením první stolice ze dne 8. března 1927 pravoplatně vyslovena. Avšak rekursní soud má za to, že povinná strana může přípustnost této exekuce napadati i rekursy proti trestním příkazům, kterými plnění exekučního titulu má býti přivoděno. Rekursní soud není při přezkoumávání přípustnosti trestních příkazů vázán pravoplatným usnesením o přípustnosti tohoto druhu exekuce.

N e j v y š š í s o u d obnovil usnesení prvního soudu.

D ů v o d y:

Právem vytýká stěžovatelka, že rekursní soud nedbá toho, že povolující usnesení soudu první stolice ze dne 8. března 1927 vydáno, když se povinný, ač řádně obelán k výsledku podle § 358 ex. řádu, nedostavil k tomuto výsledku, jehož předmětem mohla býti také teprve v jeho rekursu jím uplatňovaná okolnost, že způsob navrhované exekuce jest podle obsahu exekučního titulu nepřipustný. Jelikož byl povinný obelán k řečenému výsledku výslovně pod následky § 56 ex. řádu, že totiž »nedostaví-li se, bude soud míti za to, že povinná strana s návrhem tím souhlasí«, sluší uznati, že byl povinný se svou teprve v rekursu vzнесе-