

o něž jde, totožné, bude nutno prohlásiti, jak žalováno, za nepřípustnou exekuci, vedenou mimo pořadí úvěrových pohledávek podle § 39 čís. 5 ex. ř. Bude pak věcí exekučního soudu, aby z výroku toho vyvodil důsledek a exekuci, mimo zmíněné pořadí vedenou, zrušil pokud se týče exekuci na zmíněné pořadí omezil. (Viz plenár. rozhodnutí nejv. soudu ze dne 21. června 1929, Pres. 1483/28, čís. sb. 9048.)

Čís. 9478.

Vlastník věci stížené předkupním právem není povinen, jakmile se mu nabídne třetí osoba ke koupi, ihned nabídnouti předkupníku věc ke koupi, nýbrž jest oprávněn ujednati kupní smlouvu i co do bližších podmínek a pak teprve nabídnouti věc předkupníku ke koupi za týchž podmínek. Vlastník jest oprávněn pozemek dříve, než jej nabídl předkupníku, rozparcelovati a uložiti náklady parcelace koupěchtivým s tím účinkem, že závazek ten přejde na předkupníka, koupí-li pozemek u výkonu svého předkupního práva.

(Rozh. ze dne 20. prosince 1929, Rv II 230/29.)

Žalobkyně byla majitelkou nemovitostí, na nichž vázlo pro žalované předkupní právo. Žalovaní, dověděvše se, že žalobkyně míní nemovitosti prodati, vzepřeli se tomu, načež jim žalobkyně nabídla pozemky ke koupi za podmínek, mezi nimiž byla i náhrada nákladů na rozparcelování pozemků. Žalovaní nemovitosti koupili a, ježto se zdráhali nahraditi žalobkyni náklady na rozparcelování pozemků, domáhala se jich žalobkyně na žalovaných žalobou, již procesní soud prvního stádu zamítl. Odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Provádějící dovolací důvod čís. 4 § 503 c. ř. s. uplatňují dovolatelé, že jejich závazek k zaplacení útrat parcelace pozemku jednak není ani opodstatněn zákonem, ani nebyl jimi uznán. Pokud se týče první námitky, zaujímají dovolatelé stanovisko, že žalobkyně byla povinna, by jim ihned, jakmile se jí přihlásili koupěchtiví, nabídla pozemek ke koupi, a že nebyla oprávněna dříve, než tak učinila, ujednati se zájemci koupi, která vyžadovala parcelaci pozemku a s ní spojené náklady na vyměření dílců a zhotovení plánu, a že zejména žalobkyně nebyla oprávněna, by tyto zeměměřičské práce dala vykonati a jejich náklady uložila kupitelům bez ohledu na předkupní právo žalovaných, kteří toto právo měli k celému pozemku. Než tato námitka není důvodná. Předem jest zdůrazniti, že ze zákonných ustanovení o předkupním právu (§§ 1072—1079 obč. zák.) nevyplývá, že je vlastník věci předkupním právem stížený povinen, jakmile se mu třetí osoba ke koupi věci nabídne, ihned předkupníku věc ke koupi nabídnouti; naopak zákonem stanovená zásada, že předkupník do kupní smlouvy vstoupiti

musí tak, jak byla vlastníkem s třetí osobou ujednána, nasvědčuje tomu, že vlastník jest oprávněn ujednati kupní smlouvy i co do veškerých podmínek a pak teprve nabídnouti věc předkupníkovi ke koupi za týchž podmínek. Předkupní právo nevádí tudíž ani tomu, by vlastník věci tímto právem stíženě ujednal s koupěchtivými kupní podmínky pro sebe co nejvýhodnější. Nejednala tudíž žalobkyně proti zákonu, ujednavši se zájemci prodej rozparcelovaného pozemku, ana tím dosáhla kupní ceny vyšší, než by se bylo docílilo prodejem pozemku v celku, a žalovaní musili na tuto vyšší kupní cenu přistoupiti, chtěli-li předkupní právo s úspěchem vykonati, neboť podle § 1077 obč. zák. musí k výkupu oprávněný, není-li nic jiného umluveno, zaplatiti úplnou cenu, která byla nabídnuta třetí osobou. V tomto směru ostatně není mezi stranami sporu. Jde jen o otázku, zda žalobkyně byla oprávněna dříve, než pozemek žalovaným jako předkupníkům ke koupi nabídl, k případnému uskutečnění koupě smluvené s koupěchtivými pozemek rozparcelovati a náklady této parcelace uložiti koupěchtivým s tím účinkem, že závazek ten přejde na žalované, když ti u výkonu svého předkupního práva pozemek koupí. Otázky tyto jest v souhlase s odvolacím soudem zodpověděti kladně. Je-li vlastník oprávněn sjednati s třetí osobou, která se mu ke koupi věci nabídne, dříve, než ji nabídl předkupníkovi ke koupi, veškeré podmínky smlouvy, nemůže mu býti bráněno v tom, by k případnému uskutečnění tohoto kupu nepředsevzal vhodné kroky, tudíž, jako zde, dal pozemek rozparcelovati a o jednotlivých dílcích zhotoviti plány, a by koupěchtivým uložil náhradu do-tyčných nákladů. Pokud se týče otázky, zda předkupník musí tento závazek na se převzít, jest poukázati k tomu, že se v § 1077 obč. zák. ukládá předkupníkovi nejen zaplacení úplné kupní ceny, kterou nabídl třetí osoba, nýbrž mluví se tam i o vedlejších podmínkách vedle obyčejné kupní ceny nabízených v tom smyslu, že, nemůže-li předkupník je splniti a nedají-li se vyrovnati ani odhadní cenou, nemůže právo předkupní býti vykonáno. Bylo-li tedy žalobkyní s koupěchtivými ujednáno, že ti musí hraditi náklady parcelace, jde o takovou vedlejší podmínku, a to o takovou, jejíž plnění žalovaným jako předkupníkům jest možné, poněvadž jde o plnění v penězích. Z toho plyne, že žalobkyně byla oprávněna tuto vedlejší podmínku s koupěchtivými ujednati a že žalovaní mohou předkupní právo vykonati jen, převezmou-li i tuto podmínku k plnění. Jest zjištěno, že žalobkyně v dopisu ze dne 9. února 1927, v němž žalovaným nabízela pozemky za podmínek s koupěchtivými smluvených, uvedla i podmínku, týkající se převzetí nákladů parcelace kupiteli. Jelikož jest dále zjištěno, že žalobkyně od této podmínky neupustila a že žalovaní u výkonu svého předkupního práva kupní smlouvu se žalobkyní uzavřeli, nastal sám sebou závazek žalovaných k úhradě nákladů žalobkyní na parcelaci vynaložených a jest lhostejno, že tento závazek nebyl pojat do kupní smlouvy, to tím spíše, ano jest zjištěno, že právnímu zástupci žalobkyně Dr. B-ovi na jeho telefonický dotaz z kanceláře Dr. R-a, právního zástupce žalovaných, bylo sděleno, že vyhotovení kupní smlouvy odpovídá přesně podmínkám v dopisu ze dne 9. února 1927 obsaženým, a žalobkyně smlouvu podepsala, majíc za to, že i ona podmínka jest v ní obsažena. Důsled-

kem toho netřeba se vypořádati s druhou námitkou dovolatelů, že odepřeli souhlas se řečenou podmínkou, neboť, uzavřeli-li žalovaní kupní smlouvu u výkonu svého předkupního práva a nevzdala-li se žalobkyně oné podmínky, platí smlouva za uzavřenou za podmínek s dřívějšími koupěchtivými ujednáními, tudíž i za oné podmínky.

Čís. 9479.

Pro spor o zrušení spoluvlastnictví (§ 830 obč. zák.) jest bez významu, zda úmysl žalujících spoluvlastníků směřuje k poškození žalovaných spoluvlastníků, nýbrž rozhoduje, zda zrušení spoluvlastnictví poškodí objektivně žalované nebo jest nevčasné proto, že je může objektivně poškoditi. Pronájem (části) nemovitosti na určitou dobu neznamená škodu je n žalovaných společníků; nevčasnost zrušení spoluvlastnictví zakládá by jen, kdyby bylo prokázáno, že snižuje cenu v nepoměru k ceně břemene.

(Rozh. ze dne 21. prosince 1929, Rv I 368/29.)

Žalobě o zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Dovolatelka vytýká v dovolání, že odvolací soud nesprávně posoudil otázku, zda zrušení spoluvlastnictví dražbou domu bude jí na škodu, proto, že žalobci uznali právo nájemnice v tomto domě firmy A. ze smlouvy o prodloužení nájmu a o nástavbě, následkem čehož prý může býti na jejich polovici domu vloženo nájemní právo pro onu firmu na 10 let a tím se prodejní cena domu sníží, a že dále žalobci tím dali na jevo úmysl poškoditi žalovanou zrušením spoluvlastnictví dražbou, protože nechtěli svoliti, by spoluvlastnictví zůstalo po dvacet let nerozlučitelné. Odvolací soud prý neprávem vychází z toho, že smlouva o nástavbě, o zápůjčce a o prodloužení nájmu s onou firmou ztroskotala, to prý žalovaná nepřiznávala a chtěla tvrzením o ztroskotání dohody jen prokázati, že zrušení spoluvlastnictví by bylo na její újmu, ani žalobci uznali pro sebe závaznost dohody. Dovolatelce nelze přisvědčiti. Pro spor o zrušení spoluvlastnictví podle § 820 obč. zák. jest bez významu, zda úmysl žalujících spoluvlastníků směřuje k poškození žalované spoluvlastnice, nýbrž rozhoduje, zda zrušení spoluvlastnictví objektivně žalovanou vskutku poškodí nebo je nevčasné proto, že ji objektivně poškoditi může. Nezáleží tedy na tom, zda žalobci zamýšlejí dosáhnouti při dražbě, by pro sebe vydražili dům za nižší cenu, zda dražba skutečně povede nebo může vésti k újmě žalované. Újma její nemůže znamenati odepření nezrušitelnosti spoluvlastnictví po 20 let již proto, že žalovaná na ně neměla práva. Ostatně z uznání závaznosti dohody o prodloužení nájmu proti jmenované firmě neplyne ani úmysl žalobců poškoditi žalovanou. Dovolatelka spatřuje svou již skutečnou újmu v tom, že žalobci uznali závaznost smlouvy o prodloužení nájmu,