

Návrhu, by bylo povoleno prozatímní opatření ku zajištění nároku na vydání nábytku, soud první stolice vyhověl, rekursní soud návrh zamítl.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

### Důvody:

Rekurent má neprávem za to, že, co se týče osvědčení jeho nároku a osvědčení ohrožení, jsou tyto předpoklady prozatímního opatření splněny a ježto jinak závady není, že prozatímní opatření úschovou nábytku odpůrcům s výhradou vlastnictví prodaného k zajištění jeho nároku na vydání nábytku bylo povoliti. Rekursní soud případně dovedl, že výhradou vlastnictví není ještě dán též nárok na vydání věci s touto výhradou prodané a osvědčena-li dotyčná výhrada, že není tím osvědčen také uvedený nárok. Není tedy, ježto osvědčena jest jen výhrada vlastnictví, osvědčen nárok na vydání nábytku. Než tento nedostatek osvědčení nároku nepadá na váhu, neboť podle §u 390 prvý odstavec ex. ř. lze nedostatečné osvědčení tvrzeného nároku nahraditi složením jistoty. Schází však pro povolení prozatímního opatření nutné osvědčení ohrožení tvrzeného nároku po rozumu §§ 381 čís. 1 a 390 druhý odstavec ex. ř. K osvědčení ohrožení nároku ve smyslu §u 381 čís. 1 ex. ř. nestačí tvrzení pouhé abstraktní možnosti stížení nebo zmaření soudního vymáhání neb uskutečnění nároku a není tudíž osvědčeno nebezpečí poukazem rekurentovým, že by odpůrci mohli prodejem nábytku nebo dáním do zástavy jeho nárok na vydání nábytku zmařiti nebo stížiti. Osvědčiti dlužno nebezpečí konkrétní. Co se toho týče, poukazyval rekurent ve svém návrhu na to, že jeho odpůrci jsou od více věřitelů žalováni a stíháni exekucemi, avšak tím ohrožení nároku osvědčeno není, neboť z toho ještě nebezpečí pro nárok rekurentův nutně nenásleduje a ostatně rekurent se také ve svém dovolacím rekursu této okolnosti jako osvědčení nebezpečí pro svůj nárok již ani nedovolává.

### Čís. 5872.

Jde o právo předkupní, zavázal-li se kupitel nemovitosti, že v případě, kdyby ji chtěl dále zciziti, nabídne ji vymíněné osobě za tolik, zač on sám nemovitost koupil. V nabídce netřeba v tomto případě udati podmínky, za nichž chce koupiti nemovitost třetí osoba. Zavázaný z předkupního práva jest tu oprávněn žádati, by dostal za nemovitost ve skutečné hodnotě nyní tolik, kolik svého času v dřívější hodnotnější měně za nemovitost vydal a jest jeho nabídka oprávněným s takto upravenou kupní cenou nabídkou ve smyslu §u 1075 obč. zák.

(Rozh. ze dne 23. března 1926, Rv I 1587/25.)

Smlouvou ze dne 22. prosince 1908 koupil žalobce usedlost čís. 59 za 4.700 K a zavázal se, že v případě, že by se rozhodl, usedlost tu převésti na jiného, nabídne ji nejprve a přede všemi nynějším žalovaným dětem prodatelky za tutéž cenu, za kterou usedlost sám koupil, t. j. za

4.700 K. Dne 19. listopadu 1924 nabídl žalobce žalovaným nemovitost celkem za 21.100 Kč, z čehož připadalo 4.650 Kč na opravy a přístavby a zbytek tvořila zvýšená kupní cena vzhledem k mezitím nastávajícímu znehodnocení peněz. Žalovaní ve lhůtě odpověděli, že vyzvání (nabídku) žalobcovo neberou na vědomí, že však na právu předkupním trvají, načež se žalobce v žalobě, o níž tu jde, domáhal na žalované zjištění, že předkupní právo, vtělené pro ně na usedlosti čís. 59, uhaslo, nebyvši vykonáno, a že žalovaní jsou povinni, svoliti k jeho výmazu. O b a n i ž š í s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d mimo jiné z těchto důvodů: Následky § 1075 obč. zák. pro žalované nemohly nastati a také nenastaly. Žalobce je zjevně na omylu, domnívaje se, že změny v celkovém životě hospodářském, které nastaly teprve po kupní smlouvě a jež v čase smlouvy nebylo vůbec možno předvídati, jako jsou zejména též pokles hodnoty a nákupní síly peněz a vzestup cen veškerých věcí, obzvláště nemovitostí, dávají mu právo, by mohl samovolně zvýšiti cenu kupní pro budoucí nabídku hned při smlouvě kupní přesně již ujednanou. Právo to mohl by mu poskytnouti jedině všeobecný předpis vydaný ve formě zákona, jakým jest na příklad zákon ze dne 17. března 1921, čís. 121 sb. z. a n., upravující starší smlouvy o těžbě dříví. Zásady, že smlouvy uzavírají se za předpokladu, že poměry podstatně se nezmění po dobu platnosti smlouvy (rebus sic stantibus) žalobce rovněž nemůže se s úspěchem dovolávati, neboť sám usedlost koupil za 4.700 K, za tutéž cenu žalovaným ji nabídnouti se zavázal, nemaje však povinnosti, držeti ji do určité doby nebo snad v určité době ji nabídnouti, tak že ani dnes nemůže býti nucen, žalovaným ji přenechat. Zda by žalobce oprávněn požadovali kromě kupní ceny i 4.650 Kč, nebylo prozatím vůbec potřebí řešiti.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by o ní dále jednal a rozhodl.

#### D ů v o d y:

Vzhledem na dovolací důvod dle §u 503 čís. 4 c. ř. s. bylo se zřetelem na různá hlediska, která jednak strany, jednak nižší soudy projedávají v příčině závazku, jehož se spor týká, především zaujati stanovisko k právní povaze závazku. Dle závazku kupní smlouvou ze dne 22. prosince 1908 převzatého a do knih vloženého, jest žalobce povinen v případě, že by koupený tehdy dům chtěl zase předati na jiné osoby, dům ten přede všemi ostatními příjemci nabídnouti dětem někdejší prodávatelky (žalovaným) jakožto prvním kupcům za cenu, za niž sám realitu koupil, totiž za cenu 4.700 K. Strany i oba nižší soudy shledávají správně v závazku tom právo p ř e d k u p n í, které se od normativního pravidla § 1072 a násl. obč. zák. různí jen potud, že předkupní cenou nemá býti ona, kterou by za dotyčnou nemovitost kupujícímu nabízela osoba třetí, nýbrž cena, za kterou on svého času nemovitost tu sám koupil. Jde o zvláštní úmluvu po rozumu §u 1077 obč. zák. Není v právu soudu prvního státního, mině, že nabídka, kterou žalobce v důsledku tohoto předkupního práva žalovaným učinil, nevyhovuje zákonu již proto, že žalovaným ne-

sdělil zároveň podmínek, za nichž třetí osoba chce koupiti tuto nemovitost, ježto prý oni o tom mají býti zpraveni k vůli tomu, by posoudili, zda jde o vážnou nabídku a o vážného uchazeče. Kdyby šlo o pravidelný případ práva předkupního, bylo by arcí' takové sdělení nutné, ježto na této skutečné kupní nabídce třetí osoby závisí i povinná kupní nabídka oprávněných předkupců, takže tito mají zajisté oprávněný nárok, by zvěděli a se ubezpečiti mohli, kolik a za kterých podmínek tato třetí osoba nabízí vlastníku nemovitosti předkupním právem stíženě. V tomto případě však nemůže býti od předkupců dle oné zvláštní úmluvy požadováno býti to, co třetí osoba majiteli nemovitosti nabízí, nýbrž jen tolik, zač to majitel sám svého času koupil, důsledkem čehož nemají tito předkupci právního zájmu a důvodu žádati, by jim sděleny byly zároveň ona osoba třetí a kupní podmínky od ní nabízené. Nelze však souhlasiti ani se soudem odvolacím, že předkupní nabídka žalobcova byla právně vadnou již proto, že nemovitost nebyla žalovaným nabídnuta, jak odvolací soud míní, za cenu 4.700 Kč, za niž ji žalobce svého času koupil. Rozsudek odvolacího soudu dopouští se v tomto směru protispisovosti aneb aspoň nedopatření, míně, že žalobce koupil nemovitost za 4.700 Kč, neboť v době, kdy kupní smlouva byla dojednána, nebylo ještě československé měny a kupní cena tehdejší byla správně 4.700 rak. uh. K. Odvolací soud je v nepravu též, míní-li, že žalobce nesmí se od původní ceny 4.700 K odchýliti a může žádati jen předkupní cenu 4.700 Kč přes to, že následkem měnové rozluky mezi tím nastavší a poklesu nynější měny proti oné nynější cena 4.700 Kč nikterak neodpovídá kupní hodnotě dřívější 4.700 K z roku 1908, kdy se smlouva stala a soudí-li dále, že takového oprávnění mohl by mu poskytnouti jen výslovný předpis zákona, že však se tohoto oprávnění nemůže dovolávati z důvodu doložky rebus sic stantibus. Z dopisu ze dne 19. listopadu 1924 a ze sporného jednání vysvítá nepochybně, že žalobce odůvodňoval požadovanou předkupní cenu 20.000 Kč a části 4.650 Kč hodnotou přístaveb a oprav do domu pořízených, v ostatním však 250% znehodnocením nynější měny proti měně roku 1908, poukázav na to, že znehodnocení to činí ostatně nejméně 600%. Jak také druhá strana uznává, šlo tedy žalobci jedině o to, by předkupní cena 4.700 byv. rak. uh. K byla s nynější pokleslou měnou uvedena v přiměřený soulad, totiž aby byla přiměřeně dohodnocena. Není důvodu upírati tomuto nároku žalobcova o dohodnocení předkupní ceny oprávněnost, i když, jak samozřejmo, není pro to zvláštního zákonného předpisu. Parifikace dnešní československé měny s někdejší měnou rakousko-uherskou stanovená v §u 6 zákona měnového z 10. dubna 1919, čís. 187 sb. z. a n. se na tento případ nehodí, ježto nejde o placení peněžitého závazku. Jde o právo předkupní, které bylo již smlouvou v roce 1908 stanoveno a jež mělo býti teprve nyní splněno a jehož podstatná smluvní podmínka, t. j. předkupní cena pozbyla úplně svého obsahu mezitím nastalou rozlukou měny a poklesem jejím, tedy skutečností, na kterou strany při ujednání původní smlouvy nemohly ani mysliti, tím méně s tím počítati. Důsledkem toho dlužno smlouvu tu co do této podmínky nově upravit dle zásad právní poctivosti, totiž se zřetelem na úmysl stran, jak se v době ujednání smlouvy

dle tehdejších poměrů jevil a uvésti ji s ním v soulad, jak to nynější poměry vyžadují. Z původní smlouvy jest usuzovati, že stranám šlo tehdy o to, by žalobce nesměl koupený dům volně zciziti třetím osobám, nýbrž aby byl zavázán dům ten v případě takového úmyslu nabídnouti ke koupi žalovaným za to, zač jej sám byl koupil. Šlo o to, by dům dostal se opět v držení někoho z rodiny za tutéž cenu. Vyhovuje zajisté jen právu a spravedlnosti, by žalobce v případě, že tohoto předkupního práva má býti použito, dostal na skutečné hodnotě v nynější měně tolik, kolik svého času v dřívější hodnotnější měně vydal, důsledkem čehož jest nárok žalobcův, aby předkupní cena byla v tomto poměru přiměřeně hodnocena plně odůvodněn §§ 863 a 914 obč. zák. a nevádí tomu, že žalobce by se případně mohl vyhnouti tím, že by dům ten vůbec neprodal a na uplatnění předkupního práva dojíti nenechal. Nabídl-li tedy žalobce předkupcům dům vzhledem na tyto změněné poměry měnové a vzhledem na provedené investice za cenu zvýšenou, nejednal proti svému závazku, zůstala-li cena ta v náležitě úměře se skutečnou hodnotou ceny prvotní. Ježto nižší soudy důsledkem svého právního názoru se neobíraly otázkou, zda předkupní cena žalobcem žádaná zůstává v této úměře dřívější měny s nynější, bylo vyhověti dovolání, zrušiti rozsudky obou nižších soudů a odkázati věc na soud první stolice k novému jednání, při němž arcil' i na přetřes přijde otázka, zda a pokud připuštěno býti může zvýšení předkupní ceny o hodnotu tvrzených přístaveb a oprav, vůči nimž žalovaní namítají, že dle úmluvy tyto opravy a přístavby měly se díti bez započtení do ceny předkupní.

### Čís. 5873.

#### Ochrana nájemců.

**Není závady, by nájemce za trvání nájemní smlouvy neuzavřel smír, jímž zavázal se býti v určité době vykliditi. Úmluva taková jest neplatnou pouze tehdy, stala-li se při dojednání nájemní smlouvy.**

(Rozh. ze dne 23. března 1926, Rv I 403/26.)

Žalobce zavázal se smírem za řízení o soudním svolení k výpovědi vykliditi byt v domě žalovaného ku dni 15. listopadu 1924. Ježto tak neučinil, vedl žalovaný proti žalobci exekuci vyklizením. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce, by bylo uznáno právem, že smír o vyklizení bytu jest bezúčinným a neplatným a by exekuce na jeho základě povolena byla zrušena. Žaloba byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

#### d ů v o d ů:

Dovolatel, vytýkáje odvolacímu rozsudku nesprávné posouzení právní, spatřuje je v tom, že odvolací soud pochybil záporným zodpověděním otázky, zda se dovolatel může dovolávati za platnosti zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., pokud se týče, že dne 25. dubna